

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte .....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
2.1	Städtebau und Nutzungen.....	7
2.2	Erschließung und Parkraumkonzept.....	10
2.3	Ver- und Entsorgung .....	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
3.4	Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	13
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
3.6	Leistungsrechte.....	15
3.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
3.8	Lärmschutz .....	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
4.1	Dächer und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	16
4.2	Werbeanlagen.....	17
4.3	Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke .....	18
4.4	Einfriedungen und Mauern .....	18
4.5	Außenantennen.....	18
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	18
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	18
5	UMWELTBELANGE .....	19
6	BELANGE DES KLIMASCHUTZES .....	19
7	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	20
7.1	Gewerbelärm .....	20
7.2	Freizeitlärm .....	20
7.3	Verkehrslärm.....	20
8	KULTURDENKMALE .....	22
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	22

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Gottenheim möchte im bereits erschlossenen Innenbereich südlich der Bahnlinien vorhandene Innenentwicklungspotenziale mobilisieren, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum für alle Altersgruppen gerecht zu werden. Zudem soll die bestehende Infrastruktur in diesem Bereich (Schule, Kindergarten, Feuerwehrhaus, Bahnhofsgebäude) durch die Sicherung des Bestands und/oder durch die Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten gestärkt werden.

Das ehemalige Bahngrundstück Flurstück Nr. 2834/10 wurde von der Gemeinde erworben und soll einer Bebauung zugeführt werden. Das durch den Neubau des Kindergartens frei gewordene Grundstück Flurstück Nr. 5422 südwestlich der Schule soll ebenfalls baulich neu genutzt werden. Für beide Teilbereiche wurde eine Markt- und Standortanalyse erarbeitet sowie ein zweistufiges freihändiges Vergabeverfahren durchgeführt. Es hat sich das Konzept „Generationenübergreifendes Wohnen“ durchgesetzt. Dafür soll durch den vorliegenden Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen werden.

Zusätzlich zu diesen beiden Entwicklungsbereichen soll das Grundstück des neuen Kindergartens sowie des Vereinshauses (Flurstück Nr. 2873) mit überplant werden. Für diese bereits realisierten Einrichtungen besteht zwar Baurecht, dieses konnte jedoch nur durch Befreiungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof-/ Schulstraße“ erreicht werden. Des Weiteren soll das Grundstück der Feuerwehr Flurstück Nr. 2834/6 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da ein geplanter Anbau an das Feuerwehrgebäude außerhalb des Baufensters des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof-/ Schulstraße“ liegt und somit ebenfalls Befreiungen erforderlich wären. Auch im Bereich des Grundstücks der bestehenden Schule sollen zukünftige Änderungen und Erweiterungen ermöglicht werden. Das Flurstück des Bahnhofsgebäudes wird ebenfalls aufgenommen, um das städtebaulich prägende Gebäude als freistehendes Gebäude zu sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland;
- Flächensparen/Nachverdichtung;
- Nutzungsmischung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe);
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“);
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Schaffung von Baurecht für alternative und generationenübergreifende Wohnformen sowie für soziale Nutzungen;
- Minimierung der Nutzungskonflikte zu den angrenzenden Nutzungen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

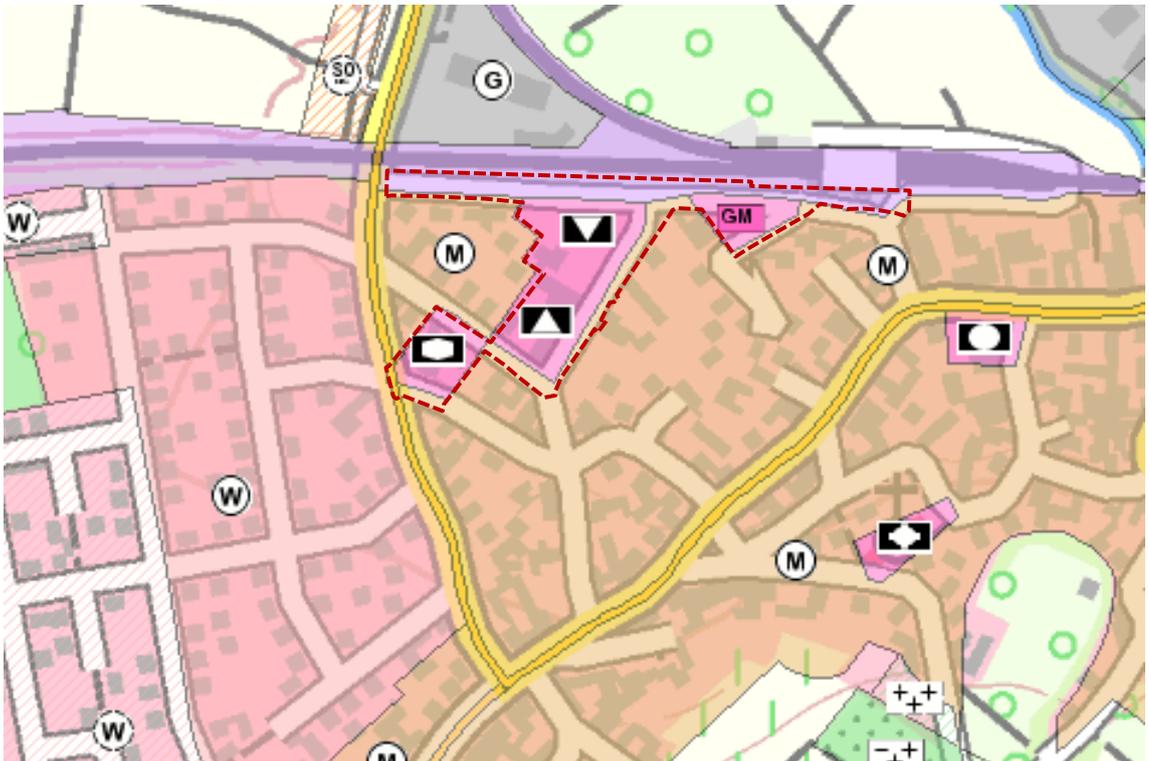
Das Plangebiet gehört zur erweiterten Ortsmitte von Gottenheim, befindet sich südlich der Bahnlinien und umfasst die Flächen zwischen den Bahnlinien und der Bahnhofstraße von der Bötzinger Straße bis zum Bahnhofsgebäude, das Feuerwehrhaus, den Kindergarten und die Schule in der Schulstraße sowie das Grundstück des alten Kindergartens zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse.

Zum größten Teil ist das Plangebiet bereits bebaut. Neubauten sind für das langgestreckte Flurstück Nr. 2834/10 nördlich der Bahnhofstraße sowie für das Grundstück des alten Kindergartens geplant.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19) und © BKG ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))

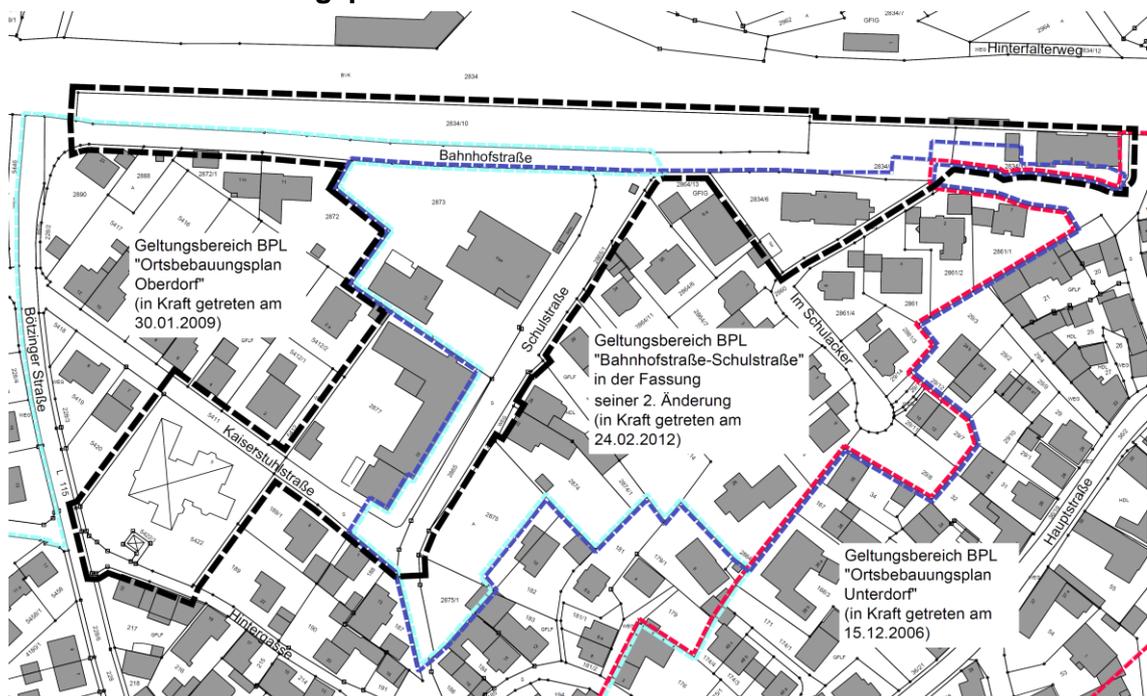
### 1.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Kaiserstuhl – Tuniberg aus dem Jahr 1997, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV Kaiserstuhl – Tuniberg aus dem Jahre 1997 stellt für die Flächen nördlich der Bahnhofstraße Flächen für Bahnanlagen und für die sonstigen Flächen Gemeinbedarfsflächen dar. Somit kann der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da die Plangebietsflächen vorwiegend von gemischten Bauflächen umgeben werden, wird durch die Ausweisung von urbanen Gebieten die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

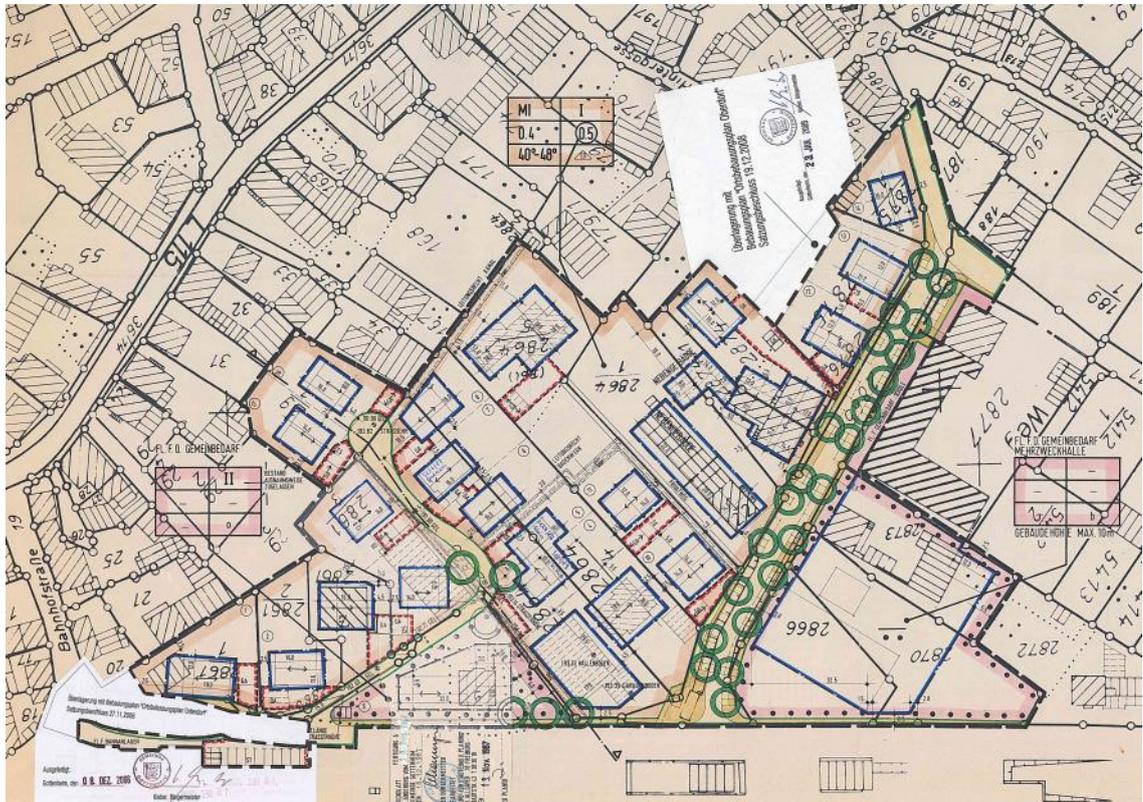
#### 1.4 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte



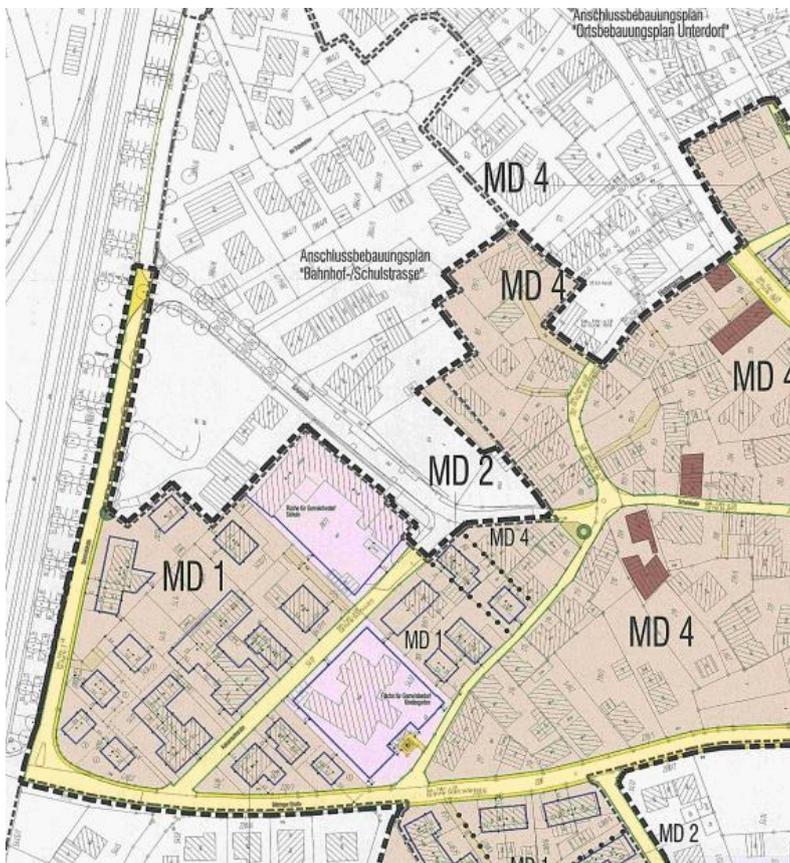
Übersicht der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bahnhofsachse / Mehrgenerationenwohnen“ überlagerten Bebauungspläne, ohne Maßstab

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bahnhofsachse / Mehrgenerationenwohnen“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Bahnhofstraße-Schulstraße“ in der Fassung seiner 2. Änderung vom 24.02.2012, „Ortsbebauungsplan Unterdorf“ mit Rechtskraft vom 15.12.2006 und „Ortsbebauungsplan Oberdorf“ mit Rechtskraft vom 30.01.2009, sowie die „Satzung über örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ mit Rechtskraft vom 29.03.1996 teilweise überlagert.

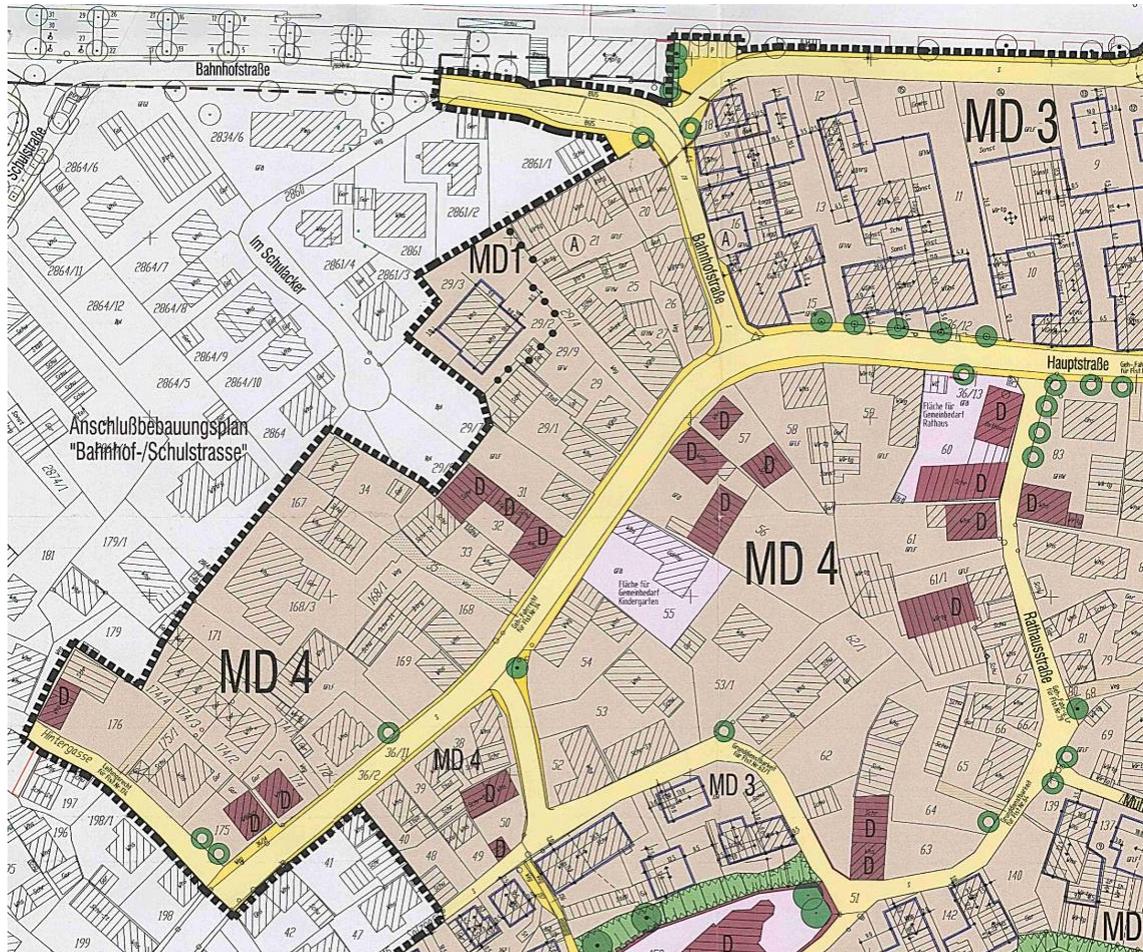
Die Überlagerung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Schulstraße“ betrifft Bereiche der Erstfassung mit Rechtskraft vom 16.04.1987 sowie die 1. Änderung im Bereich des Feuerwehrhauses mit Rechtskraft vom 12.02.1988. Der Bebauungsplan „Ortsbebauungsplan Unterdorf“ ist nur geringfügig in zwei Randbereichen betroffen (insgesamt weniger als 100 m<sup>2</sup> Fläche Überlagerung).



Auszug aus dem Bebauungsplan „Bahnhof-/Schulstraße“, ohne Maßstab, nicht genordet



Auszug aus dem „Ortsbebauungsplan Oberdorf“, ohne Maßstab, nicht genordet



Auszug aus dem „Ortsbebauungsplan Unterdorf“, ohne Maßstab

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 20.232 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 11.000 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem wird durch die Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt

berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in Form eines Umweltbeitrags und einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

### **Verfahrensablauf**

28.04.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsachse / Mehrgenerationenwohnen“, billigt den Vorentwurf und beschließt eine freiwillige frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Schreiben vom 11.05.2022 mit Frist bis zum 27.06.2022	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
23.05.2022 – 27.06.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
23.02.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und beschließt, die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
13.03.2023 – 17.04.2023	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 09.03.2023 mit Frist bis zum 17.04.2023	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.07.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Bahnhofsachse / Mehrgenerationenwohnen“ und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau und Nutzungen**

Neubauten sind für das ehemalige Bahngrundstück Flurstück Nr. 2834/10 sowie für das Grundstück des alten Kindergartens geplant. Für die Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption für beide Teilbereiche wurde eine Markt- und Standortanalyse durch die Firma Albrings + Müller AG erarbeitet sowie ein zweistufiges freihändiges Vergabeverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren setzte sich das Konzept „Generationenübergreifendes Wohnen“ vom Bauverein Breisgau eG in Verbindung mit der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg durch, die in der Gemeinderatssitzung am 23.01.2020 den Zuschlag für die Umsetzung des Projektes erhielten. Die damals vorgelegte Konzeption

wurde seitdem in Abstimmung mit der Gemeinde überarbeitet. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen mehrerer Bürgerinformationsveranstaltungen über die Inhalte der Planung informiert.



Lageplan Bereich Bahnhofsachse, mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand: Januar 2023

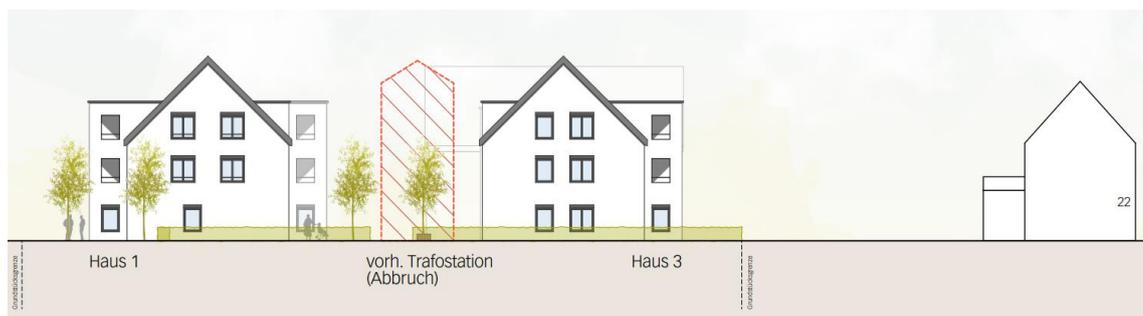


Ansicht Bereich Bahnhofsachse, mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand: Juli 2021

An der Bahnhofstraße südlich der Bahnlinien sind zwei längliche Gebäude mit drei Vollgeschossen und zurückversetzte Attikageschosse geplant. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sollen von Norden über einen Laubengang erschlossen werden. Dadurch können die schutzbedürftigen Räume in Richtung Süden angeordnet werden. Die notwendigen Stellplätze sollen als oberirdische Stellplätze im Westen und Osten der beiden Gebäude, aber auch im Erdgeschoss des westlichen Gebäudes untergebracht werden. Im Erdgeschoss ist neben Technik- und Abstellräumen auch ein kommunales Multifunktionsraum geplant. In den oberen Geschossen können nach derzeitigem Planungsstand 32 Wohneinheiten realisiert werden.



Lageplan Bereich Alter Kindergarten, mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand: Juli 2021



Straßenabwicklung Hintergasse Nord, mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand: Juli 2021

Im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Bötzingen Straße ist ein Wohnhof geplant, bestehend aus drei Gebäuden mit jeweils drei Geschossen und Satteldach. Dadurch soll die Kleinteiligkeit der umgebenden Struktur aufgenommen werden. Insgesamt sollen hier 25 Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie eine Pflege-Wohngruppe und eine Kindertagesstätte U3 realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, so dass die Freiflächen auf dem Grundstück für Garten- und Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen, die in Teilen privat und in Teilen gemeinschaftlich genutzt werden können.

In den Neubauten soll (bezahlbarer) Wohnraum in unterschiedlichen Formen untergebracht werden: Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, zum Teil auch barrierefrei, sowie besondere Wohnformen (ambulant betreutes Wohnen). Dadurch kann durch Wohnungen für alle Alters- und Lebenslagen eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Gottenheim geschlossen werden. Durch das geplante Multifunktionsraum und die Kindertagesstätte kann die bestehende Infrastruktur der Ortsmitte ergänzt und gestärkt

werden. Durch die Neubauvorhaben sollen die Voraussetzungen für ein Miteinander der Generationen sowie für eine erhöhte Lebensqualität geschaffen werden.

Im Bereich der Bestandsbebauung sollen durch den Bebauungsplan die bestehende Situation gesichert und ggf. auch zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden. Eine konkrete Planung liegt für den Anbau des Feuerwehrhauses vor. Die Gemeinde möchte jedoch auch für den Bereich der Schule und des Kindergartens zukünftige Anbauten und Umbauten ermöglichen.

## **2.2 Erschließung und Parkraumkonzept**

Die Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz gesichert.

Parallel zum vorliegenden Verfahren wurde das Büro Misera Planen + Beraten mit der Erstellung eines Parkraumkonzeptes beauftragt. Hintergrund dafür ist der erhöhte Parkdruck im Bereich der Bahnhofsachse, der nach der Elektrifizierung der Breisgau-S-Bahn verstärkt festgestellt werden konnte, aber auch die allgemein angespannte Parkplatzsituation innerhalb des Gemeindegebiets. Deswegen wurde der öffentliche Straßenraum sowie die öffentlichen Parkplätze innerhalb des gesamten Siedlungsbereichs untersucht. Für die Erstellung des Parkraumkonzeptes wurde auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Im Ergebnis konnte die Anzahl der markierten Stellplätze im Straßenraum um mehr als 10% erhöht werden. Außerdem wurden auch Halteverbotszonen erweitert oder neu ausgewiesen. Bestandteil des Parkraumkonzeptes sind auch drei Einzelmaßnahmen: der Neubau des Gehweges in der Kaiserstuhlstraße / Hintergasse; die Umgestaltung der Schulstraße; der Ausbau eines Park&Ride / Bike&Ride im Hinterfalterweg. Die Einzelmaßnahmen in der Kaiserstuhlstraße, in der Hintergasse und in der Schulstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Deswegen wurden sie in der Erarbeitung des Vorentwurfes bereits berücksichtigt. Um zukünftige Verschiebungen der im Straßenraum eingezeichneten Parkplätze zu ermöglichen, sollen diese Parkplätze in der Planzeichnung nicht 1 zu 1 übernommen werden.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich sind die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gewährleistet. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen in der Bahnhofstraße können Leitungen und deren Verläufe optimiert werden. Für die Neubauten nördlich der Bahnhofstraße und im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse werden im weiteren Projektverlauf ein Entwässerungs- und ein Energiekonzept erarbeitet.

Die Bebauung der Bahnhofsachse ist im GEP bereits berücksichtigt. Ansonsten umfasst der Bebauungsplan bereits bebaute Flächen. Da das Gebiet im Mischsystem mit Anschluss an das Entwässerungssystem des Abwasserzweckverbandes „Breisgauer Bucht“ entwässert wird, ist eine zusätzliche Belastung des Vorfluters nicht gegeben.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz wird in den Bauvorschriften aufgenommen.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich und der Nutzungsmischung (Kindergarten, Schule, Feuerwehrhaus, Gaststätte, Wohnen) wird im Plangebiet ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen grundsätzlich dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete (MU) ermöglichen diese variable Nutzungsmischung ohne den Anteil der Wohnnutzung – wie beispielsweise in einem Kern- oder Mischgebiet – einzuschränken oder ihn genau festzusetzen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets, der bestehenden Nutzungen und der geplanten Neubauten wird diese Ausweisung als städtebaulich sinnvoll erachtet. Dadurch werden eine verdichtete Bebauungs- sowie eine vielfältige Nutzungsstruktur im Bereich der erweiterten Ortsmitte ermöglicht und langfristig gesichert.

Für Teilbereiche des urbanen Gebiets werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, nicht nur in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, sondern auch zum Maß der baulichen Nutzung, zu Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen, zu grünordnerischen Maßnahmen, zum Lärmschutz, zu Einfriedungen sowie zur Stellplatzverpflichtung. Diese Teilbereiche werden mithilfe der jeweiligen Flurstücksnummern definiert. Da es nicht ausgeschlossen ist, dass sich die Grundstücksverhältnisse zukünftig verändern, wird in den Bauvorschriften aufgenommen, dass die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend bleibt, wodurch eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen gewährleistet werden soll.

Um sicherzustellen, dass Wohnnutzung andere Nutzungen nicht verdrängt, wird für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind. Dadurch können auch spätere Nutzungskonflikte aufgrund der Lage zwischen Bahngleisen/Bahnlinien und der Bahnhofstraße vermieden werden.

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Vergnügsstätten (einschließlich Wettbüros) nach § 6 a Abs. 3 BauNVO bzw. nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können, durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen oder geplanten Nutzungen (Kindergarten, Schule, Wohnen).

Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da diese der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, entgegenstehen. Zum einen handelt es sich um eine sehr flächenintensive Nutzung, die in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll erscheint und dringend benötigte Flächen für Wohnraum beanspruchen würde. Zum anderen werden Tankstellen wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehre ausgeschlossen.

Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die Lage des Plangebiets und die Zielsetzung des Bebauungsplans, in der Ortsmitte hohe Lebensqualität zu schaffen, abgestellt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen (GH, TH) ausreichend bestimmt.

Für die Grundflächenzahl wird das Orientierungswert nach BauNVO (GRZ 0,8) festgesetzt. Dies ermöglicht eine höhere Dichte, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit

Grund und Boden im Bereich der erweiterten Ortsmitte als städtebaulich verträglich und vertretbar angesehen wird. Um die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Bereich der Neubauten nördlich der Bahnhofstraße und im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen. Die dadurch verursachten nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sollen durch Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung, zum Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen sowie zur Durchgrünung von Stellplatzflächen, gemindert werden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei zwei Vollgeschossen im Bereich des Kindergartens und für den Anbau des Feuerwehrhauses bzw. bei drei Vollgeschossen in den sonstigen Bereichen des Plangebiets. Bei den Bestandsgebäuden wird dabei die Bestandssituation berücksichtigt und gesichert. Für eine sinnvolle Unterbringung von Wohnraum soll im Bereich der Bahnhofsachse bzw. im Bereich des alten Kindergartens eine gewisse Dichte ermöglicht werden, weswegen für die Neubauten drei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Auch die Gebäudehöhen werden für die Bestandsgebäude nördlich der Bahnhofstraße in Anlehnung an den Bestand definiert und in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Eine geringfügige Aufrundung gegenüber der vermessenen Bestandshöhe soll zukünftige Sanierungen oder Umbaumaßnahmen ermöglichen.

Die Höhenfestsetzungen für die Neubauten sind entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung getroffen worden. Im Bereich der Bahnhofsachse ermöglicht die festgesetzte Höhe drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss. Aufgrund der größeren Abstände zu den nächstgelegenen Gebäuden wird diese Gebäudehöhe als städtebaulich vertretbar angesehen. Damit kann auch eine gewisse Dichte auf dem schmalen Grundstück untergebracht werden. Dies wiederum entspricht der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Bereich des alten Kindergartens werden wegen der sensiblen Lage aufgrund der angrenzenden Wohngebäude sowohl eine Gebäudehöhe als auch eine Traufhöhe für steil geneigte Dächer sowie eine geringere Gebäudehöhe für flachgeneigte Dächer festgesetzt. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll die Wandhöhe, die von den benachbarten Grundstücken wahrgenommen wird, begrenzt werden. Die Hauptdächer der Neubauten sollen mit einer steilen Neigung gebaut werden, untergeordnete Gebäudeteile sollen aber mit Flachdach versehen werden, um eine bessere Ausnutzung der Geschossfläche zu ermöglichen.

Für Dachbauten, die die Trauflinie durchbrechen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um bis zu 2,5 m zugelassen. Diese Regelung dient einer sinnvollen und effizienten Ausnutzung des obersten Geschosses und ist aufgrund der Lage im Bereich der Ortsmitte städtebaulich vertretbar.

Die Aufständigung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, wird bei Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auf maximal 1,5 m beschränkt. Dadurch wird die ortsbauliche Wirkung dieser Anlagen eingeschränkt. Außerdem darf die Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen aber von der äußersten Dachkante mindestens 2,0 m zurückspringen. Dadurch wird sichergestellt, dass sie über die eigentliche Gebäudehöhe hinaus nicht massiv in Erscheinung treten.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die bereits bestehenden Schule, Kindergarten, Feuerwehrgerätehaus) sollen zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden, weswegen die Baufenster an manchen Stellen großzügiger gefasst worden sind. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich sind die Baufenster für die Neubauten relativ eng festgesetzt worden, um die Position der Gebäude genauer zu bestimmen. Vorbauten und sonstige Bauteile sollen jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, sofern sie untergeordnet bleiben und in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu den Verkehrsflächen gebaut werden.

Aufgrund der Lage zwischen den Bahngleisen im Norden und der Bahnhofstraße im Süden (mit Bushaltestelle) und der Tatsache, dass das freistehende Bahnhofsgebäude auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten für den Standort prägend ist, sind aus Sicht der Gemeinde weitere bauliche Ergänzungen im Bereich des Bahnhofsgebäudes nicht angemessen. Deswegen soll durch das festgesetzte Baufenster das bestehende Gebäude gesichert werden. Bauliche Erweiterungen in diesem Bereich könnten zudem auch dadurch erschwert werden, dass das Flurstück 2834/11 aufgrund von bestehenden Bahnanlagen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist und deswegen für jede bauliche Veränderung eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den vorhandenen Bahnanlagen sowie die Zustimmung der zuständigen Behörden notwendig sind. Dass die Flächen des Flurstücks 2834/11 als Flächen für Bahnanlagen gelten, wird in der Planzeichnung und in den Bebauungsvorschriften nachrichtlich übernommen.

### **3.4 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Im Bereich der Gemeinbedarfsnutzungen sollen aufgrund der Bestandssituation Garagen und Carports überall zulässig sein. Dadurch können den betroffenen Nutzungen (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) mehr Möglichkeiten in der Organisation der bereits bebauten Grundstücke eröffnet werden. Im Bereich des Flurstücks Nr. 2834/10 (nördlich der Bahnhofstraße) sowie der Flurstücke Nrn. 5422 und 5422/1 (zwischen Kaiserstuhlstraße und Hintergasse) wiederum handelt es sich um Neubauten, für die die Unterbringung der notwendigen Stellplätze bereits durch Tiefgaragen, durch oberirdische Stellplatzflächen oder im Gebäude integrierte Stellplätze sichergestellt werden kann. Um die Freiflächen dieser Grundstücke von weiteren hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freizuhalten, werden hier Garagen und Carports ganz ausgeschlossen. Im Bereich des Bahnhofsgebäudes sind aufgrund der Lage zwischen den Bahngleisen und der Bahnhofstraße keine zusätzliche hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen gewünscht, weswegen auch hier die Errichtung von Garagen und Carports ausgeschlossen wird.

Tiefgaragen sollen im gesamten Baugebiet zulässig sein. Diese Festsetzung kommt in erster Reihe im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse zum Zuge, da hier für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine unterirdische Garage geplant wird. Dies eröffnet aber auch sonst im Plangebiet Spielräume für zukünftige Erweiterungen, Umbauten usw.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein. Auch dies eröffnet Spielräume in der Freiraumgestaltung der einzelnen Grundstücke. Zudem wird für das Flurstück Nr. 2834/10 klargestellt, dass die Festsetzung auch dann gilt, wenn die Erforderlichkeit der Errichtung von Solarüberdachungen gemäß der geltenden PV-Pflicht besteht.

Offene sowie überdachte Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig. Dadurch wird dieser Mobilitätsform einen Vorrang eingeräumt, entsprechend auch zur zentralen Lage innerhalb der Gemeinde Gottenheim.

Zum Schutz der angrenzenden Grundstücke aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit im Straßenraum werden für den Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse Einfahrtsbereiche für die Tiefgarageneinfahrt und für die Erschließung der geplanten oberirdischen Stellplätze sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Die Tiefgarageneinfahrt ist über die Kaiserstuhlstraße geplant und wird entsprechend im Plan gekennzeichnet.

Zudem wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer für eine ausreichende Ein- und Ausfahrtsicht auf bzw. von seinem Grundstück verantwortlich ist.

Nebenanlagen sollen im gesamten Plangebiet – mit Ausnahme vom Flurstück Nr. 2834/11 – zulässig sein, was eine gewisse Flexibilität in der Freiraumgestaltung eröffnet. Dies ist vor allem für den Bereich des Kindergartens und der Schule, aber auch für die Neubauten von Bedeutung, da unterschiedliche Spielgeräte für Kinder hier untergebracht werden sollen, die in ihrer Form und Größe oft sehr unterschiedlich voneinander und deswegen durch eine pauschale Festsetzung schwer zu fassen sind. Im Bereich des Flurstücks Nr. 2834/11 wird der bestehende Schuppen durch eine entsprechende Zone (NA) gesichert. Weitere hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen sind an diesem Standort wegen den angrenzenden Bahngleisen und der angrenzenden Straßenfläche mit Haltestelle nicht gewünscht. Dadurch kann auch weiterhin das städtebaulich prägende Gebäude als alleinstehendes Gebäude gesichert und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Flächen ausgenommen, auf denen Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden oder auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden werden auch Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik und zu etwaigen archäologischen Funden oder Befunden bei Durchführung der Baumaßnahmen in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Grundsätzlich ist bei baulichen Maßnahmen für den Baugrubenaushub ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies dient der Abfallvermeidung und -verwertung. Im Plangebiet sind derzeit drei bauliche Maßnahmen vorgesehen: die Erweiterung der Feuerwehr, die Neubauten im Bereich der Bahnhofsachse sowie die Neubauten im Bereich des alten Kindergartens. Da für die erst genannten Vorhaben kein Untergeschoss geplant ist, wird der Aushub gering ausfallen. Anders stellt sich die Situation im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse dar, wo die Realisierung einer Tiefgarage geplant ist. Aufgrund der beengten Verhältnisse kann in diesem Bereich kein Erdmassenausgleich erfolgen. Weiteres kann erst auf Baugenehmigungsebene gemäß den aktuell geltenden Vorschriften geregelt werden. Dies gilt auch für weitere Vorhaben im Plangebiet, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten, Feuerwehr) sowie im Bereich nördlich der Bahnhofstraße sind zukünftige Neubauten mit Dachneigungen von 0° bis 5° auf mindestens 60 Prozent der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 8 cm)

zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist erwünscht und deswegen zulässig.

Unterflurgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Dabei soll das Mindestmaß von 30 cm die Realisierung des notwendigen Gefälles erleichtern. Durch die Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden.

Aus Gründen des Artenschutzes werden mehrere vorgezogene Maßnahmen zur Wahrung der durchgängigen ökologischen Funktion definiert sowie Hinweise zur Beleuchtung und zu Baumrodungen aufgenommen. Drei der festgesetzten Maßnahmen sind in Verbindung mit dem Vorhaben im Bereich des alten Kindergartens durchzuführen und betreffen den Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten. Zudem wird eine Festsetzung zum Schutz der bestehenden Mauersegler-Nistkästen im Bereich des Bahnhof- und Feuerwehrgebäudes getroffen.

### **3.6 Leitungsrechte**

Aufgrund der Nähe zu den Bahnlinien wird die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG belegt. Die Fläche ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, ihre Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Dadurch soll der Betrieb der angrenzenden Leitungen auch weiterhin gesichert bleiben. Außerdem wird der Hinweis aufgenommen, dass die Belange der Deutschen Bahn AG zu beachten sind. Dies wirkt sich z. B. darin aus, dass bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinien die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen ist.

Außerdem wird die Fläche R2 mit einem Leitungsrecht zugunsten der bnNETZE belegt. Auch diese Fläche ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, ihre Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um bestehende Erdgasversorgungsleitungen in Verbindung mit einer Erdgasreglerstation, für die eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt wird. Diese sollen in ihrem Betrieb gesichert und geschützt werden.

### **3.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, werden unterschiedliche Anpflanz- und Erhaltungsgebote definiert. Dadurch kann die Lebensqualität im Plangebiet sowohl aus klimatischen und ökologischen als auch aus gestalterischen Gesichtspunkten gesichert werden.

Im Bereich der bestehenden Gebäude (Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Bahnhofsgebäude) werden viele bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Falls sie im Falle von zukünftigen Umbaumaßnahmen gefällt werden müssen, sind sie gleichwertig zu ersetzen, ihr Standort kann dabei geringfügig verändert werden. Dadurch bleibt die Anzahl der Bäume im Gebiet unverändert, den Grundstückseigentümern werden jedoch gewisse Freiheiten in der Freiraumgestaltung eingeräumt.

Aufgrund der beengten Verhältnisse, der angrenzenden Bahnflächen und den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen R1 und R2, auf denen keine Bepflanzungen zulässig sind, werden auf dem Flurstück Nr. 2834/10 nur zwei Anpflanzgebote für

Baumpflanzungen definiert. Zwei davon befinden sich im Bereich der Stellplätze, so dass eine Verschiebung der in der Planzeichnung eingetragenen Standorte von 15 m zugelassen wird, um eine gewisse Flexibilität in der späteren Anordnung der Stellplätze zu ermöglichen. Außerdem sind je angefangene 8 Stellplätze zwei Sträucher zu pflanzen. Dadurch kann eine Durchgrünung der Stellplatzflächen erzielt werden. Diese Festsetzungen ließen sich ggf. auch mit der Realisierung von den eventuell erforderlichen Solarüberdachungen vereinbaren.

Im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Hintergasse ist für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine Tiefgarage geplant, die sich fast über das ganze Grundstück erstreckt. Deswegen sollen in diesem Bereich Bäume in Hochbeetanlagen sowie Sträucher gepflanzt werden.

Im Bereich der Schulstraße wurden anhand des vorliegenden Konzeptes zur Umgestaltung der Straße Anpflanzgebote für noch nicht gepflanzte Bäume und Erhaltungsgebote für bereits bestehende Bäume definiert. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume können um bis zu 15 m verschoben werden, falls es die örtliche Situation erfordert (z. B. für Zufahrten auf die privaten Grundstücke). Zudem wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom nicht überbaut oder verhindert werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die einzelnen Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, die festgesetzten Bepflanzungen durchzuführen. Dies dient zur Sicherung der Durchgrünung im Plangebiet. Außerdem wird der Hinweis aufgenommen, dass Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen müssen. Dazu zählt auch, dass zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten ist. Dadurch wird sichergestellt, dass die angrenzenden Bahnanlagen in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt werden.

### **3.8 Lärmschutz**

Auf Grundlage der schalltechnischen Voruntersuchung werden Festsetzungen für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße und die Neubauten in der Kaiserstuhlstraße definiert. Diese dienen dem Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen (Schienenverkehr im Bereich Bahnhofsachse und Kfz-Verkehr auf der Bötzingen Straße) sowie vor Betriebslärmeinwirkungen (Gewerbebetrieb nördlich der Bahnlagen) und betreffen die Luftschalldämmung der Außenbauteile, die Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen, den Einsatz von Lüftungsanlagen sowie die Anordnung der Außenwohnbereiche. In den Bebauungsvorschriften wird zudem darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltung eingesehen werden können. Des Weiteren wird auf die schalltechnische Untersuchung vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans im Anhang verwiesen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für die Bestandsbebauung (Schule, Kindergarten, Feuerwehr und Bahnhofsgebäude) soll eine höhere Flexibilität bezüglich der Dachneigungen und Dachformen zulässig sein. Es werden hier sowohl steil geneigte Dächer mit 28° bis 45° Dachneigung als auch flach geneigte Dächer mit 0° bis 15° Dachneigung zugelassen. Dies bildet auf der einen Seite die Bestandssituation ab, auf der anderen Seite eröffnet es Möglichkeiten für zukünftige Anbauten, Umbauten und bauliche Ergänzungen.

Für die Neubauten nördlich der Bahnhofstraße sind Flachdächer geplant. Dies ermöglicht eine gute Ausnutzung des Bauvolumens und ist aufgrund der Lage zwischen den Bahnlinien und der Bahnhofstraße städtebaulich vertretbar.

Im Bereich zwischen der Kaiserstuhlstraße und Hintergasse sollen die Bauvolumen ein steiles Dach aufweisen, da dies der umgebenden Bebauung entspricht. Um jedoch eine sinnvolle Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch untergeordnete Bauteile mit Flachdach geplant, deren Höhe über der festgesetzten Traufhöhe aber unter der festgesetzten Gebäudehöhe liegt. Deswegen werden in diesem Bereich steil geneigte Dächer mit 28° bis 45° Dachneigung, sowie Flachdächer mit 0° bis 5° Dachneigung zugelassen.

Garagen und Carports sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen. Deswegen sind sie entweder in das Gebäude einzubeziehen, mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen oder als (begrüntes) Dach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° auszuführen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Vorgaben für Dachaufbauten erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden die Farben der Dacheindeckung auf rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine beschränkt, eine Dachbegrünung ist auch zulässig.

Wellfaserzement und Dachpappe sind ortstypisch und sollen deswegen nicht verwendet werden. Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil die Oberflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind gewünscht; sie werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur auf und an Gebäuden zugelassen. Eine Ausnahme bilden erforderliche Solarüberdachungen für oberirdische Kfz-Stellplätze. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind Solaranlagen reflektionsarm auszubilden. Fensterflächen sind auch nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen wie Blendwirkungen und Spiegelungen ausgeschlossen werden, was auch das Kollisionsrisiko für Vögel mindert.

Um einer Aufheizung der Gebäude und der Entstehung von Hitzeinseln vorzubeugen, wird in den Bebauungsvorschriften der Einsatz von hellen Farben und Materialien, die sich nicht aufheizen, empfohlen.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung notwendiger Anlagen geboten werden. Werbeanlagen sind am Gebäude nur unterhalb der realisierten Traufe zulässig, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird. Zum Schutz des Ortsbildes werden freistehende Werbeanlagen nicht zugelassen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. In Anbetracht der angrenzenden Bahnlinien ist darauf zu achten, dass eine Verwechslungsgefahr mit den Signalanlagen der Bahn und eine Blendwirkung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Stadtbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber öffentlichen Räumen und der benachbarten Grundstücke dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen wird die Realisierung einer dauerhaften Einfriedung (Mindesthöhe von 1,10 m) ohne Öffnung festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im Bereich der Bahnlinien.

Aufgrund der bestehenden Bushaltestelle südlich des Bahnhofsgebäudes wird in dem Bereich zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze die Errichtung von Einfriedungen und Mauern nicht zugelassen, da diese den Betrieb der Haltestelle womöglich erschweren würden.

Aus gestalterischen Gründen wurde im Hinblick auf etwaige Höhenunterschiede zwischen Verkehrsflächen und Grundstücksflächen festgesetzt, dass Beton- oder Natursteinmauern/Stützmauern an der Grundstücksgrenze als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig sind.

Aus gestalterischen Gründen wird Stacheldraht ausgeschlossen und festgesetzt, dass sonstige Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind.

#### **4.5 Außenantennen**

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

In der Erstellung des Parkraumkonzeptes für die Gemeinde Gottenheim wurde vom Büro Misera Planen + Beraten ein erhöhter Parkdruck auf die Ortsmitte festgestellt. Geschuldet ist dies den engen Straßenquerschnitten der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, wie auch dem erhöhten Parkplatzbedarf, der durch die in der Ortsmitte ansässigen Läden, Dienstleistungsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften erzeugt wird. Aus diesen Gründen wird für die Bestandsgebäude (Schule, Kindergarten, Feuerwehr und Bahnhofsgebäude) gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde an der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 festgehalten. Für die Neubauten soll ein geringerer Stellplatzschlüssel von 1,2 festgesetzt werden. Dabei wird auf den SPNV-Anschluss sowie auf die Zielgruppe der Senioren, die weniger auf ein eigenes Pkw angewiesen sind, abgestellt.

#### **4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Kanalisation ist eine Rückhaltung mit Drosselung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen, falls eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Um eine entsprechende Drosselung gewährleisten zu können, werden Angaben zur Bemessung der Grundstücksentwässerung sowie der Rückhaltung gemacht.

## **5 UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Dennoch sind artenschutzrechtliche Aspekte sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Umweltbelange sind vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA) aus Eschbach behandelt worden. Der Umweltbeitrag und die dazugehörige artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung werden der Begründung beigelegt.

## **6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Gottenheim ist grundsätzlich bestrebt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen im Außenbereich kann im vorliegenden Fall dadurch vermieden werden, dass im bereits bebauten Innenbereich auf freistehenden oder freigewordenen Flächen Baurecht für Nachverdichtungsmaßnahmen geschaffen wird.

Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. Die Gemeinde Gottenheim macht hiervon Gebrauch. Bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Ziele einer optimierten Kompaktheit und einer angemessenen Dichte verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen soll eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche ermöglicht werden. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können die Voraussetzungen für eine gute Durchlüftung des Gebiets gewährleistet werden.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Pflanzbindungen, Pflanzhaltung, gärtnerische Gestaltung, Dach- und Tiefgaragenbegrünung usw.) fördern im bebauten Innenbereich eine Regulation des Mikroklimas und verbessern in der Folge auch die Luftqualität. Für eine effiziente Regenwassernutzung werden auch Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind.

Für Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° wird eine Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachfläche festgesetzt, wodurch ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden kann. Durch Dachbegrünung kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Außerdem leisten begrünte Dächer einen Beitrag für den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Eine energiesparende Neubebauung kann zudem auch durch die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung gefördert werden.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge

für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden können.

## **7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans erstellt. Dabei werden die Auswirkungen von Betriebslärm (Gewerbebetriebe nördlich der Bahnlinien und die Gaststätte im Bahnhofsgebäude), von Freizeitlärm (Vereinshaus) und von Verkehrslärm (Schienenverkehr, Straßenverkehr auf Bötzinger Straße) auf das Plangebiet untersucht und anhand der einschlägigen Referenzwerte (Orientierungswerte, Immissionsrichtwerte und -grenzwerte) beurteilt. Auf die schalltechnische Untersuchung, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird im Detail verwiesen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Laut dem Schallgutachten können das Feuerwehrgerätehaus, das Kleinspielfeld auf dem Kindergartengrundstück, der Netto-Markt in der Bötzinger Straße, die Kfz-Werkstatt im Hinterfalterweg und die privaten Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 2834/10 außer Betracht gelassen werden, weil sie entweder nicht maßgeblich zur Lärmbelastung schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet beitragen oder weil sie nicht Forderungen zur Einhaltung einschlägiger Immissionsrichtwerte oder -grenzwerte unterliegen.

### **7.1 Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass in Sachen Gewerbelärm der Landmaschinenhandel Wilhelm Mayer nördlich der Bahnlinien und die Gaststätte im Bahnhofsgebäude die maßgeblichen Lärmemittenten sind. Da keine Überschneidung der Lärmeinwirkungsbereiche der beiden Betriebe vorliegt, ist eine Überlagerung der Immissionsanteile von Landmaschinenhandel und Gaststätte nicht notwendig.

Eine Betroffenheit schutzbedürftiger Nutzungen durch den Betrieb der Wilhelm Mayer Gottenheim GmbH & Co. KG konnte auf dem Flurstück Nr. 2834/10 festgestellt werden. Es handelt sich um eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts "tags" der TA Lärm für urbane Gebiete (MU). Aus diesem Grund wird für die betroffenen Bereiche als Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass innerhalb der von einer Wertüberschreitung betroffenen Flächen auf die Anordnung öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu verzichten ist.

Der Gaststättenbetrieb im Bahnhofsgebäude verursacht gemäß den für das vorliegende schalltechnische Lärmgutachten ermittelten Randbedingungen keine unzulässige Lärmeinwirkung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

### **7.2 Freizeitlärm**

Gemäß den für das vorliegende Gutachten ermittelten Randbedingungen entstehen durch die regelmäßigen Musikproben im Vereinshaus keine unzulässigen Lärmeinwirkungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Daraus ergibt sich also kein weiterer Handlungsbedarf.

### **7.3 Verkehrslärm**

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung (teil-)überplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebietes dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden.

Die durch Straßen- und Schienenverkehr verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet wurde innerhalb der schalltechnischen Untersuchung prognostiziert und in Anbetracht der maßgebenden Referenzwerten beurteilt. Es wurde sowohl eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte für urbane Gebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (bzw. des Entwurfs DIN 18 005 Beiblatt 1), als auch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nachgewiesen.

*„Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen“* (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Baugebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch auf Grenzen. So soll nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In Innenbereichslagen mit einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm von Hauptverkehrsachsen oder von Schienenwegen ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen oder Schienenwegen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden. Doch auch in diesen Gemeinden besteht ein berechtigtes Interesse daran, bestehende Strukturen zu ergänzen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen und einer Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Durch die Nachverdichtung innerhalb des vorliegenden Plangebietes kann in einer infrastrukturell gut mit Läden, öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistern ausgestatteten Umgebung dringend benötigter Wohnraum für alle Altersgruppen geschaffen werden.

Diesen gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Nachverdichtung im Plangebiet steht die Immissionsbelastung durch die Bötzingler Straße (L115) und den Schienenverkehr gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle minimiert werden. Die Errichtung von Schallschutzwänden scheidet in diesem Fall aus, da dies aus Platzgründen nur sehr nah an den Neubauten möglich wäre und folglich die Wand fast dieselbe Höhe wie die Neubauten aufweisen müsste, um eine ausschlaggebende Lärminderung zu erzielen. Eine andere mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm im Bereich des alten Kindergartens wäre eine Geschwindigkeitsreduzierung von 40 km/h auf 30 km/h für die Bötzingler Straße. Dies würde aber nur eine Minderung von 1,2 dB(A) „nachts“ bzw. 1,4 dB(A) „tags“ bewirken und wäre somit nicht ausreichend, um jegliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für den Bereich des alten Kindergartens auszuräumen.

Innerhalb der Gemeinde Gottenheim besteht – wie in weiten Teilen Südbadens – eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die auch in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht abnehmen wird. Dementsprechend ist die Gemeinde im Sinne einer Nachverdichtung bemüht, die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegenden Fläche zu entwickeln und einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Die Immissionen durch die angrenzenden Verkehrsräume führen jedoch zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte der DIN 18 005.

Kuschnerus hält hierzu fest: *„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter*

*die Orientierungswerte (...) überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (...) Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen“ (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010).*

Da aktive Schallschutzmaßnahmen für den vorliegenden Plangebiet ausscheiden, ist zumindest der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm hinreichend zu begrenzen. Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden folglich umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile werden die Außenlärmpegel für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets herangezogen. Im konkreten Fall sollen die geplanten Gebäude so gestaltet und die Grundrisse so angeordnet werden, dass die zu schützenden Bereiche von den bestehenden Verkehrsimmissionen abgeschirmt und der bestehende Konflikt verringert werden kann. Zusätzlich zur Orientierung von Schlafräumen und zur Anordnung von Außenwohnbereichen werden auch Regelungen bezüglich des Einsatzes von Lüftungsanlagen formuliert.

Die Verkehrslärmbelastung ist der Gemeinde Gottenheim und dem Projektentwickler bewusst. Für die Innen- und Außenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für die betroffenen Bereiche tags wie nachts jedoch über die getroffenen baulichen Maßnahmen eingehalten und eine Gesundheitsgefahr für die BewohnerInnen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

## **8 KULTURDENKMALE**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofsachse / Mehrgenerationenwohnen“ befinden sich zwei Kulturdenkmale nach § 2 DSchG: das Bahnhofsgebäude sowie das Wohnhaus für Bahnbedienstete. Als nachrichtliche Übernahme werden die zwei Kulturdenkmale im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet, weitere Angaben dazu werden auch in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach erfolgter Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch sich hieraus ergebende Vorgaben eingeschränkt werden.

## **9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Urbane Gebiete	ca.	13.659 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	6.482 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	91 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>20.232 m<sup>2</sup></b>

Gottenheim, den **27. Juli 2023**

  
Christian Riesterer  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung** *guz*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Planverfasser**