

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN “NEUBAU SPARKASSE” IN DER GEMARKUNG ACHERN

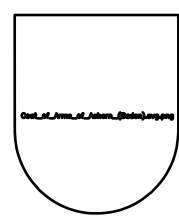
Entwurf zur öffentlichen Auslegung vom 02.05.2023 – 07.06.2023



Stadt Achern

Inhaltsverzeichnis

Zeichnerischer Teil
Schriftlicher Teil
Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan
Habitatpotenzialanalyse
Beitrag Umweltbelange



Stadt Achern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gebiet zur vorwiegenden Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ = 1,0
(s. Text) Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 19 (2) BauNVO)

GH 1 = 160,40 m üNN
(§ 16 BauNVO) Gebäudehöhe als Höchstmaß
(§ 16 BauNVO)

3.0 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt HBP in m üNN
(§ 16 (5) BauNVO)

entfallender Gebäudebestand

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

HQ100 – hundertjähriges Hochwasser
Überflutungsflächen
Hochwassergefahrenkarte

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Dachform	

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse"		Projektnummer: 22-275	
Planinhalt: Entwurf Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan - gesonderte Planurkunde		Dateiname: 22-275_Entwurf_2023-03-10.dwg	
Stand: 08.03.2023		Layoutname: M250	
Datengrundlage: Kataster: Stadtverwaltung Achern vom 06.01.2023 und Neubau vom 11.01.2023		Gezeichnet: K. Schlosser / K. Busch	
Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Achern Illenauer Allee 73 77855 Achern Telefon: 07841 642-0 stadtoverwaltung@achern.de		Geprüft: B. Busch	
Planungsbüro: stadtoconcept Dipl. Ing. Brigitte Busch Regierungsbaumeisterin Charles-de-Gaulle-Straße 17 76829 Landau Telefon: 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255 Email: busch@stadtoconcept.com		Plotdatum: 10.03.2023	
		Format: 0,74 x 0,53 = 0,39 m²	
		Maßstab: 1 : 250	
		Nord: 	

Stadt Achern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau Sparkasse“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

08.03.2023

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, S. 26).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird auf sonstige Weise festgesetzt.

Gebiet zur vorwiegenden Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. freie Berufe.

Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten zulässig, wenn sie innerhalb der Ober- und Untergeschosse angesiedelt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl **GRZ** und die Gebäudehöhe **GH** jeweils als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhen-Null (NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika in Meter über Normalhöhen-Null (NN):

- GH1 = OK Attika 3. Obergeschoss
- GH2 = OK Decke 2. Obergeschoss ohne Brüstung

Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind bei Flachdächern bis zu 10 % der gesamten Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Höhengrenzen bis zu 2,0 m überschreiten.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstmaß ausgenommen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

An die festgesetzten Baulinien mit der festgesetzten Gebäudehöhe muss herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nicht-hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Extensiv begrünte Dächer

Flachdächer sind auf mindestens 75% der obersten Dachebene fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen, standortangepassten trockenresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 0,10 m dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.

Hinweis zur Photovoltaikpflicht:

Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden. Die Verdunstungskühle der Dachbegrünung führt zu einer Effizienzsteigerung der Photovoltaikanlage. Gleichzeitig leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Steigerung der Biodiversität.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1. Überschwemmungsgebiet (HQ100)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes HQ100 (§ 76 Abs. 2 WHG).

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann im Einzelfall genehmigt werden, wenn

1. das Vorhaben
 - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - hochwasserangepasst ausgeführt wirdoder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Spätere Einzelbauvorhaben wie bspw. Geländeerhöhungen, Verwallungen oder Mauern im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG.

Der mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmte rechnerische Retentionsausgleich für das Bauvorhaben vom 18.01.2023 ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

HINWEISE:

1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

1.1 Vögel

Um eine Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen durch Vögel feststellen bzw. ausschließen zu können, sind vertiefende Untersuchungen zu den Brutvögeln erforderlich.

Alternativ kann im Sinne einer worst-case-Betrachtung das Vorkommen von Brutvögeln am Gebäude angenommen werden und entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Folgenden Maßnahmen wären in diesem Fall umzusetzen:

Gebäudeabriss und Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit (VM 1)

Mit dem genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen Gebäudeabriss und der Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) kann eine Beschädigung von Gelegen und eine Verletzung oder Tötung brütender Vögel vermieden werden. Sollte sich der Abriss bis in die Brutperiode hinein erstrecken, kann davon ausgegangen werden, dass die Abrissarbeiten eine Vergrämungswirkung ausüben, sodass Bruten im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden können.

Sollte ein genehmigungsbedürftiger oder kenntnisgabepflichtiger Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit erforderlich sein, müssen Maßnahmen zur Vorbeugung von Vogelbruten am Gebäude getroffen werden: Mögliche Nistgelegenheiten müssen vor Beginn der Brutzeit z.B. durch Verschluss der Einflugöffnungen mit Folie verschlossen werden.

Die nachfolgend beschriebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist nur bei einer worst-case-Annahme erforderlich:

Aufhängen von Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten (CEF 1)

Um den möglichen Verlust von Brutstätten des Haussperlings auszugleichen, sind an geeigneter Stelle innerhalb oder im Umfeld des Vorhabensbereichs für die Art geeignete Nisthilfen mit Brutmöglichkeiten für mindestens zehn Brutpaare aufzuhängen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge SPQM). Die Nisthilfen sind bis zum Beginn der nächsten Brutperiode (bis Ende Februar 2023) zu installieren. Da die zu errichtenden Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet sein werden, müssen sie vorübergehend an einem anderen Gebäude im Umfeld installiert werden und können dann nach Fertigstellung der Gebäude an diese umgehängt werden.

Das Umhängen der Kästen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.

1.2 Fledermäuse

Das Bestandsgebäude bietet mit seiner Fassadenverschalung potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse. Eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ist aufgrund fehlender Isolation nicht gegeben. Aufgrund der mangelnden Eignung der Fassadenelemente als Winterquartier ist bei einem Eingriff in die Fassade während der Wintermonate (ca. November bis März, je nach Witterung) nicht mit einem Eintreten

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse zu rechnen.

In der übrigen Zeit werden vor dem genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen Gebäudeabriss vertiefende Untersuchungen zur Besiedlung der Fassade durch Fledermäuse (Ein-/Ausflugskontrollen) erforderlich.

2. Photovoltaikpflicht

Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg besteht für sämtliche Neubauten die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen. Näheres ergibt sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO vom 11.10.2021, die sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude gilt.

3. Energieeinsparung

Gemäß Gebäudeenergiegesetz sollen die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

4. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen) können bei der Stadt Achern, Fachgebiet Stadt- und Umweltplanung, Illenauer Allee 70, 77855 Achern zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Stadt Achern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau Sparkasse“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

08.03.2023

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Bearbeitung

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

arguplan GmbH

Dipl.-Geogr. Bernhard Juris
Vorholzstraße 7
76137 Karlsruhe

Stadt Achern

Fachbereich Stadtplanung und Tiefbau
Fachgebiet Stadt- und Umweltplanung

INHALT:

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
A. Allgemeines	4
B. Geltungsbereich	5
C. Planungserfordernis und Planungsziele.....	5
D. Einbindung in die übergeordnete Planung.....	6
1. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	6
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
E. Rechtliche Situation	6
1. Planungsrechtliche Situation.....	6
2. Eigentumsverhältnisse	7
3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten	7
F. Verfahrenshinweise.....	7
G. Städtebauliches Konzept - Vorhaben- und Erschließungsplan	7
H. Infrastruktur.....	9
I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung.....	9
1. Art der baulichen Nutzung.....	9
2. Maß der baulichen Nutzung	10
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	12
5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
J. Artenschutz.....	13
K. Umweltbelange für die Abwägung	14
L. Durchführungsvertrag.....	14
M. Nachrichtliche Übernahmen	14
1. Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100	14
VERFAHREN	16
QUELLENANGABEN	17

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Begründung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

A. Allgemeines

Für das Plangebiet hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 12.07.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Sparkassengebäude zu schaffen. Der Gemeinderat der Stadt Achern hat in seiner Sitzung am **XX.XX.2023** dem Antrag stattgegeben und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB bestimmt. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Der projektbezogene Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Schnitten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die, sofern bodenrechtlich relevant, in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und ergänzend im Durchführungsvertrag ihren Niederschlag finden.

Das Bauvorhaben widerspricht dem derzeit geltenden Bau- und Planungsrecht. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Investitions- und Planungssicherheit geschaffen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich nicht entgegen (vgl. Ziffer J). Das Planungserfordernis ist gegeben.

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 – Stand Juni 2019 – legt die Stadt Achern als Mittelzentrum fest (PS 2.3.2 (1) **N**). Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf der ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können (PS 2.3.2 (2) **Z**). Die Stadt Achern wird im Landesentwicklungsplan LEP 2002 als Mittelbereich Achern festgelegt (PS 2.3.2 (4) **N**).

Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren Träger der Leistungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Diese sollen daher in Verbindung mit ihren Mittelbereichen als Standorte für Versorgungseinrichtungen, Gewerbe, Arbeitsplatz- und Wohnstandorte gestärkt werden. Die Mittelbereiche sind die Verflechtungsbereiche der Mittelzentren, in denen der gehobene und spezialisierte Bedarf gedeckt werden soll. Sie sind wichtige Bezugsräume der Bevölkerung, in denen ein Großteil der überörtlichen Lebensbeziehungen (Versorgung, Arbeit, Bildung, Freizeit) stattfindet und besonders enge wirtschaftliche und verkehrliche Verflechtungen bestehen.

Die Festsetzung eines „**Gebietes zur vorwiegenden Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung**“ im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Achern entspricht den Ausweisungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan Achern stellt für den Bereich des Plangebiets eine **bestehende gemischte Baufläche** dar.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise „**Gebiet zur vorwiegenden Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung**“ enthält Nutzungen, die auch in einem Kerngebiet zulässig sind, aber in der Zusammensetzung noch kein Kerngebiet ausmachen. Die so festgelegte Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

E. Rechtliche Situation

1. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Rathausplatz“, Änderung, in-Kraft-getreten am 26.11.2004. Dieser setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Vergnügungsstätten sind von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen, betriebsbezogene Wohnungen auf Geschosse oberhalb des Erdgeschosses beschränkt.

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus einer Grundflächenzahl von 1,0 sowie Wand- und Firsthöhen, die eine 3-geschossige Bebauung erlauben. Der Gebäudeumriss wird eng begrenzt durch Baulinien entlang der Kapellenstraße, Wilhem-Schechter-Straße und dem Rathausplatz bis zu einer Wandhöhe von 9,0 m (raumbildende Kanten) bzw. Baugrenzen bis zu einer Wandhöhe von 9,0 m zum Platz Am Markt. Über zurückspringende Baugrenzen ab einer Wandhöhe von mehr als 9,0 m wird ein Staffelgeschoss ermöglicht.

Obwohl das bestehende Gebäude nur punktuell auf den seitlichen Grundstücksgrenzen liegt, ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Kapellenstraße ist eine Fläche für Stellplätze für 7 Senkrechtparker festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften erlauben lediglich Satteldächer; klar definierte Ausnahmen sind zulässig.

2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst-Nr. 2296 ist im Eigentum der Sparkasse Offenburg/ Ortenau. Der nach Osten angrenzende, ca. 1,0 m breite Streifen von Grundstück Flst-Nr. 2299 wird im Wege eines Flächentauschs bzw. einer Grenzanpassung dem Baugrundstück zugeschlagen und fällt damit auch ins Eigentum der Sparkasse Offenburg/ Ortenau.

3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten

Zugunsten des Bestandsgebäudes ist im Baulastenverzeichnis eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Mit dem geplanten Abriss des Bestandsgebäudes bis zum Untergeschoss entfällt die Baulast, da mit dem Abriss auch das öffentliche Bedürfnis an der Baulast nicht mehr besteht.

F. Verfahrenshinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen. Dies ermöglicht eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

G. Städtebauliches Konzept - Vorhaben- und Erschließungsplan

Städtebauliche Leitidee ist, in der Innenstadt, in direkter Nähe zum Rathaus, dem Sparkassengebäude ein besonders prägendes Erscheinungsbild zu geben. Der eigenständige L-förmige Solitär stellt in Form, Materialität und Höhenentwicklung zum Rathaus hin einen neuen signifikanten Stadtbaustein.

Der Fußabdruck auf dem Stadtboden ist durch das zu erhaltende Untergeschoss vorgegeben. Der Aufbau auf dem massiven „Sockel“ präsentiert sich als gut proportioniertes Gebäude in Holzbauweise. Vier Geschosse stapeln sich in ihrer Primärstruktur über das Untergeschoss. Zwei versetzt angeordnete Dachterrassen geben dem neuen Stadtbaustein eine schlichte Gliederung und sorgen für spannungsvolle Perspektiven im Stadtraum.

Mit dem Neubau wird ein attraktives, räumlich gefasstes Forum, eine markante Adressbildung für die Sparkasse selbst und deren Mietern geschaffen. Das auf Klarheit und Überschaubarkeit reduzierte Gebäude verbindet sich mit der Gestaltung, die durch die Typologie eines Holzbaues eine handwerklich hochwertige und zeitgemäße Fertigungsweise repräsentiert.

Das jetzige Sparkassengebäude gliedert sich zeitlich in 2 Baukörper. Das Hauptgebäude, parallel zur Wilhelm-Schechter-Straße, das im Jahr 1956 gebaut wurde und der Anbau, parallel zur Kapellenstraße, welcher im Jahre 1974 errichtet wurde.

Der Hauptzugang erfolgt vom Marktplatz her; der Marktplatz ist nicht öffentlich-rechtlich gewidmet.



Abb. 2: Visualisierung des Sparkassenneubaus,
Harter + Kanzler & Partner, Freie Architekten BDA – PartG mbB

Für die Neugestaltung des Rathaus- und Marktplatzes wurde bereits von der Stadt Achern ein europaweites Vergabeverfahren durchgeführt. Die beiden Plätze sollen ein Ort der Begegnung für alle Altersgruppen sein und unterstützt durch Gastronomiebetrieb(e) mit Außenbewirtschaftung zum Aufenthalt einladen, um somit zur Belebung der Innenstadt von Achern beizutragen.

Für den Neubau des Kundenzentrums der Sparkasse wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Beim Siegerentwurf wird das Untergeschoss und somit die Gründung der jetzigen Bebauung weitgehendst erhalten und das neue, viergeschossige Gebäude auf den Grundmauern des Untergeschosses erstellt. Der Grundriss des Bestandes ist aufgrund der Grundstücksform als „L-Form“ dabei vorgegeben. Der Neubau soll zu rund einem Drittel von der Sparkasse Offenburg/Ortenau selbst genutzt und zu rund zwei Drittel fremdvermietet werden. Für die Fremdnutzung vorgesehen sind Büro-/ Gewerbeflächen in den Obergeschossen sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss für einen Tagesgastronomiebetrieb mit Außenterrasse und Backshop. Nebenräume, Lager- und Technikflächen liegen im Untergeschoss.

Wesentliche Teile des Neubaus werden in Holz-/ Holzhybrid-Bauweise mit regional nachwachsenden Baustoffen hergestellt.

Die umlaufenden Laubengänge liegen weitgehend auf dem Vorhabengrundstück Flst-Nr. 2296; geringfügig wird der 1,0 m breite Geländestreifen des Grundstücks Flst-Nr. 2299 beansprucht.

H. Infrastruktur

Das Plangebiet in der bebauten Ortslage wird durch angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit ihren vorhandenen Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen vollständig erschlossen. Es liegen keine Fernwärmeleitungen im Bereich des Kundenzentrums.

Die vorhandenen Kanäle sind von ihrer Kapazität ausreichend, sodass auch künftig das Niederschlagswasser über den Kanal abgeleitet werden kann.

Hinweis:

Gemäß § 42 Abs. 2 Nr. d) der Abwassersatzung der Stadt Achern wird bei begrünten Dächern – auch Tiefgarage - mit einer Bodenschicht > 30 cm keine Entwässerungsgebühr festgesetzt. Dies dient dem Rückhalt des Niederschlagswassers am Entstehungsort und über die kühlenden Verdunstungseffekten dem klimaangepassten Bauen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Rathausplatz“ setzt die bestehende Sparkassennutzung bisher als Kerngebiet fest.

Die Art der baulichen Nutzung für den Neubau der Sparkasse wird auf sonstige Weise festgesetzt.

Gebiet zur vorwiegenden Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. freie Berufe.

Zur nachhaltigen Vergnügungsstättensteuerung in Achern (DR. ACOCELLA 2011) schlägt der Gutachter vor, Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt unter Wahrung der städtebaulichen Qualität.

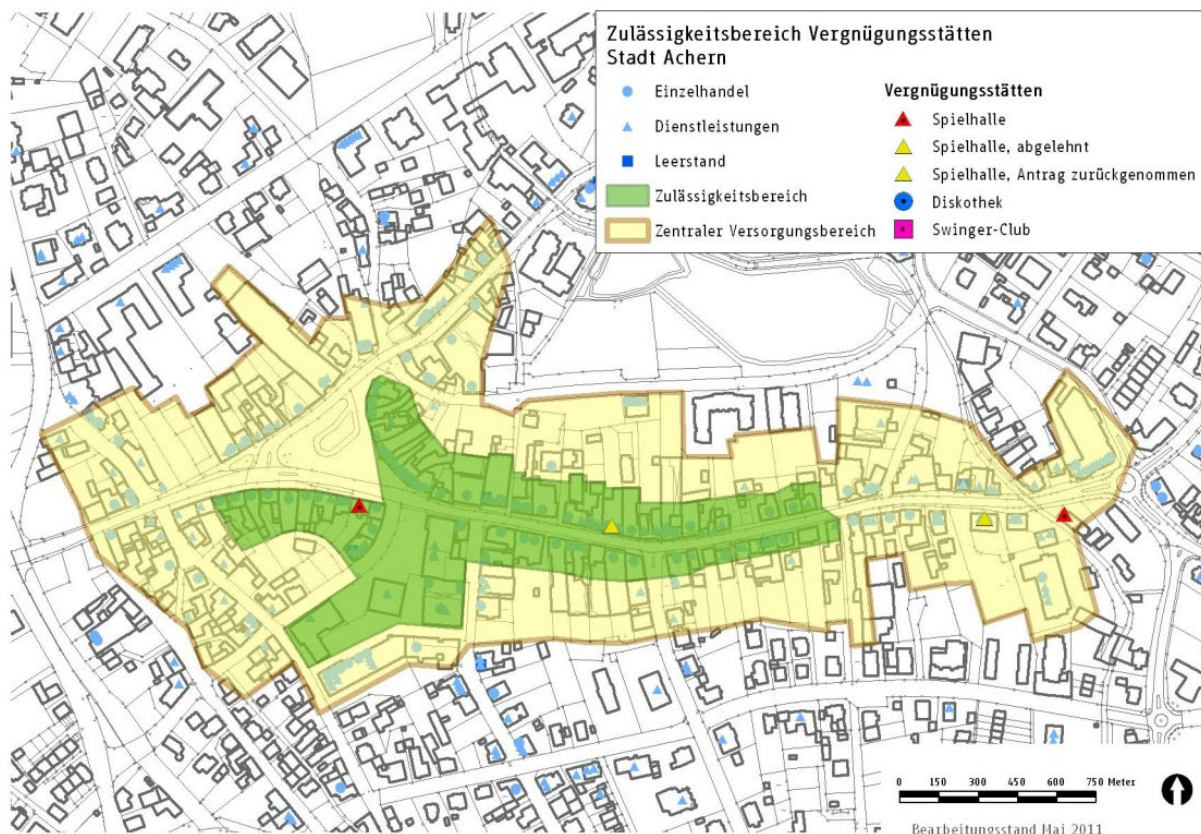


Abb. 2: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich, Dr. Acocella; Gutachten als Grundlage für ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Achern, Dortmund/ Lörrach, 08.06.2011

Die Sparkasse liegt innerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten. Im Wege einer vertikalen Gliederung sind hier ausnahmsweise Vergnügungsstätten zulässig, wenn sie innerhalb der Ober- und Untergeschosse angesiedelt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2011 die vom Gutachter empfohlene Vorgehensweise zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Achern als verbindlichen Rahmen für die Bauleitplanung beschlossen. Daher sind auch Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstmaß.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundfläche des Bestandsgebäudes liegt bei 930 m²; in Relation zur Grundstücksgröße ergibt sich so eine Grundflächenzahl von 0,7. Die zulässige Grundflächenzahl für das festgesetzte Kerngebiet von 1,0 wird somit deutlich unterschritten.

Die geplante Neubebauung beansprucht eine Grundfläche von 989 m² (GRZ = 0,75), zuzüglich Laubengänge liegt die Grundfläche bei 1.264 m² (GRZ = 0,96). Auch künftig lässt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 1,0 zu.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Zur Umschreibung des zulässigen Bauvolumens reichen Grundflächenzahl und Gebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse aus. Bei einer viergeschossigen Bebauung mit insgesamt 4.810 m² ergibt sich somit eine Geschossflächenzahl von rd. 3,64. Dieser Verdichtungsansatz ist der speziellen Lage in der Innenstadt mit ihren zentralen Einrichtungen geschuldet. Um auch künftig die Versorgung am bisherigen Standort zu gewährleisten, soll eine bedarfsgerechte Architektur ermöglicht werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im bisher geltenden Bebauungsplan ist ein dreigeschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Der höchste Punkt des Gebäudes beträgt 22 m. Die Zahl zulässiger Vollgeschosse ist nicht festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 der Neubebauung wird mit 160,40 m über Normalnull festgesetzt; bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 144,55 m ü NN entspricht dies einer Höhe von 15,85 m. Zur Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte HBP eingetragen. Ausgehend vom zugrundeliegenden Planungsstadium ist bis hin zur Ausführungsplanung noch mit geringfügigen Abweichungen zu rechnen. Sofern die Errichtung eines Retentionsgründaches beabsichtigt wird, ist ein weiterer Zuschlag zur Gebäudehöhe erforderlich. Insofern ist in der zulässigen Gebäudehöhe ein Puffer enthalten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 liegt bei 156,80 m über NN; hierdurch wird im Bereich der Baulinie eine Dachterrasse ermöglicht.

Mit technischen Aufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe in einem vorgegebenen Maß überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der bisherige Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück der Sparkasse eine geschlossene Bauweise fest. In dieser sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Im Widerspruch hierzu lassen die im Bereich zum Marktplatzgrundstück auf dem Grundstück der Sparkasse festgesetzten Baugrenzen keine geschlossene Bauweise zu.

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan sichern Baugrenzen und Baulinien die Bestandsbebauung im Plangebiet sowie dessen Umfeld. So wird eine abwechslungsreiche Weg-Platzfolge mit hoher Aufenthaltsqualität in der Nähe des Rathauses gesichert. Durch die Festsetzung von Baulinien werden die Raumkanten an Kapellenstraße, Wilhelm-Schechter-

Straße und Rathausplatz eng vorgegeben. Das über Baugrenzen festgesetzte Staffelgeschoss ermöglicht eine abgeschwächte Raumwirkung.

Bei der Regelung der Ersatz- bzw. Neubebauung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die Ersatzbebauung soll die bestehenden Raumkanten zum Rathaus- und Marktplatz weitgehend aufgreifen. Insbesondere Baulinien entlang des Marktplatzes aber auch entlang des Rathausplatzes gewährleisten, dass das Bauvorhaben direkt auf die Grundstücksgrenze oder mit reduzierten Grenzabständen gebaut werden darf; die Laubengänge haben die Baulinien einzuhalten. Die städtebauliche Erforderlichkeit damit verbundener reduzierter Abstandsflächentiefen zum Marktplatz ist durch die besondere Grundstückskonstellation sowie die Umsetzung städtebaulicher Ziele begründet:

- Entwicklung eines positiven Ortsbildes,
- Erhaltung bzw. Sicherung der Sparkasse und damit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Bankdienstleistungen als Belange der Wirtschaft,
- Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Achern.

Die reduzierten Grenzabstände bzw. Grenzbebauung führen in der konkreten Situation nicht zu Beeinträchtigungen privater Belange der Nachbarn. Diese bestehen insbesondere in den Zielen des Abstandsflächenrechts (Belüftung, Besonnung, Belichtung).

- Das Marktplatzgrundstück ist allenfalls mit Nebenanlagen oder Anlagen, die keine eigenen Abstandsflächen auslösen, bebaubar.
- Aufenthaltsräume, zu deren Schutz die Ziele des Abstandsflächenrechts maßgeblich dienen, sind auf dem Marktplatzgrundstück nicht möglich.
- Das Marktplatzgrundstück ist mit einer Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt belegt, die eine verkehrsrechtlich-öffentliche Nutzung des Grundstücks vorgibt.
- Es ist anerkannt, dass besondere Umstände anzunehmen sind, wenn das Grundstück nach seinem Zuschnitt schlechthin weder bebaut noch sonst, etwa gärtnerisch oder zu Freizeit Zwecken, sinnvoll genutzt werden kann¹.

Entlang des als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Rathausplatzes sichert eine Baulinie eine Grenzbebauung; nach Landesbauordnung dürfen die Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Im bisher geltenden Bebauungsplan ist lediglich eine Fläche für 7 Stellplätze entlang der Kapellenstraße festgesetzt. Der zugehörige ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage unter dem Marktplatz untergebracht.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist nicht gesondert geregelt.

Auch künftig erfolgt der Stellplatznachweis über die Tiefgarage unter dem Marktplatz; nicht nachweisbare Stellplätze werden abgelöst. Der hohe Grad der Flächenüberbauung im Plangebiet ermöglicht keine Stellplätze bzw. Garagen; es besteht kein Festsetzungserfordernis. Auch für eventuelle nicht-hochbauliche Nebenanlagen verbleibt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kaum noch Raum. Nicht-hochbauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; somit steht der angedachten Nutzung von Erdwärme nichts entgegen.

¹ Vgl. VGH BW, Urteil vom 19. Mai 2020 – 5 S 437/18 –, juris Rn. 51

5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Lage in der Acherner Innenstadt am Rathaus- und Marktplatz mit nahezu 100%-iger Versiegelung lässt nur wenig Spielraum für Begrünungsmaßnahmen.

Die extensive Begrünung des geplanten Flachdachs hat nicht nur optische, sondern auch zahlreiche andere Vorteile. Hierzu zählen bspw. positive Effekte auf das Klima, die Förderung und der Erhalt der Artenvielfalt, der Schutz vor der zunehmenden Feinstaubbelastung und vor Lärm sowie eine effektivere Regenwasserbewirtschaftung in stark versiegelten innerstädtischen Bereichen. Durch Dachbegrünung können teilweise natürliche Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Eine Kombination der extensiven Dachbegrünung mit PV-Anlagen ist möglich. Die Verdunstungskühle steigert die Effizienz der PV-Module.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

7.1 Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan.
- Durch die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg wird ein weiterer Beitrag zur Reduzierung von CO₂ und damit zur Treibhausgasneutralität geleistet.
- Durch den geringen Energiebedarf und die regenerative Stromproduktion der Photovoltaik-Anlage erreicht das Gebäude den Standard eines Nullenergie-Gebäudes, d.h. in der Jahresbilanz wird für den Betrieb des Gebäudes keine fossile Energie benötigt.
- Gebäudebegrünung funktioniert u.a. als CO₂-Speicher.
- Die Weiternutzung des Untergeschosses ermöglicht die Nutzung sogenannter grauer Energie; dies ist ein weiterer Beitrag zur Reduzierung von CO₂.
- Durch die Verwendung von Holz werden große CO₂-Mengen im Baukörper gebunden.

7.2 Kleinklima/ Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung im Plangebiet dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Begrünte Dächer wirken einer sommerlichen Aufheizung entgegen.
- Begrünte Dächer erhöhen die Effizienz von Photovoltaik-Anlagen.

J. Artenschutz

Die Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (ARGUPLAN 2023a) hat ergeben, dass eine Nutzung des Bestandsgebäudes als Bruthabitat für Vögel nicht ausgeschlossen werden kann. Daher werden vertiefende Untersuchungen erforderlich. Alternativ können vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergriffen werden.

Vertiefende Untersuchungen werden für die Artengruppe der Fledermäuse bei einem Eingriff in die Fassade außerhalb der Winterruhezeit als erforderlich erachtet. Sollten Eingriffe in die Fassade während der Winterruhezeit stattfinden, ist nicht mit einem Vorkommen von Fledermäusen dort zu rechnen.

K. Umweltbelange für die Abwägung

Der Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung (ARGUPLAN 2023b) zeigt, dass infolge der geplanten Ersatzbebauung nur mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Wegen des hohen Grades der bestehenden und künftigen Grundstücksüberbauung wird aufgrund der zahlreichen positiven Effekte auf die verschiedenen Schutzgüter sowie als Ersatz für den Verlust der derzeit vorhandenen kleinen Grünflächen im Umfeld des Bestandsgebäudes dringend empfohlen. Der Bebauungsplan setzt eine extensive Dachbegrünung fest.

Bei Bauarbeiten in räumlicher Nähe zu den im Umfeld verbleibenden Bäumen sollten die Normen und Regelwerke zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen beachtet werden. Gegebenenfalls erforderliche Aufastungen sind nach einschlägigen fachlichen Grundsätzen durchzuführen.

L. Durchführungsvertrag

Um die Umsetzung der Planung zu sichern, schließt die Stadt Achern mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. Hierin werden die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens geregelt, insbesondere:

- Neuerstellung des Sparkassengebäudes,
- Übernahme der Planungskosten sowie Kosten der Gutachten,
- Bauverpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens.

M. Nachrichtliche Übernahmen

1. Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BadenWürttemberg (LUBW) zeigt für Achern bei verschiedenen Hochwasserereignissen eine Überflutung der Wilhelm-Schechter-Straße und des Marktplatzes².

² Teile der Wilhelm-Schechter-Straße sind bereits bei einem 50-jährlichen Hochwasser (HQ50) überflutet; die Überflutungstiefen mit lediglich 0,1 m jedoch gering. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) liegen die Überflutungstiefen hier bei ca. 0,2 m sowie bei einem extremen Hochwasser (HQEXTREM) bei bis zu 0,7 m.

Als Bemessungshochwasserstand (HHW) wird i. d. R. die Wasserspiegelhöhe des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) angesetzt. Je nach Höhe der zu erwartenden Hochwasserschäden kann ein Ansetzen der Wasserspiegelhöhe des extremen Hochwassers

Das Bauvorhaben auf Grundstück Flst-Nr. 2296 bzw. dem 1,0 m schmalen Grundstücksstreifen Flst-Nr. 2299 befindet sich innerhalb potentieller Überschwemmungsbereiche HQ100 mit einem prognostiziertem Wasserhöchststand von 25 cm.

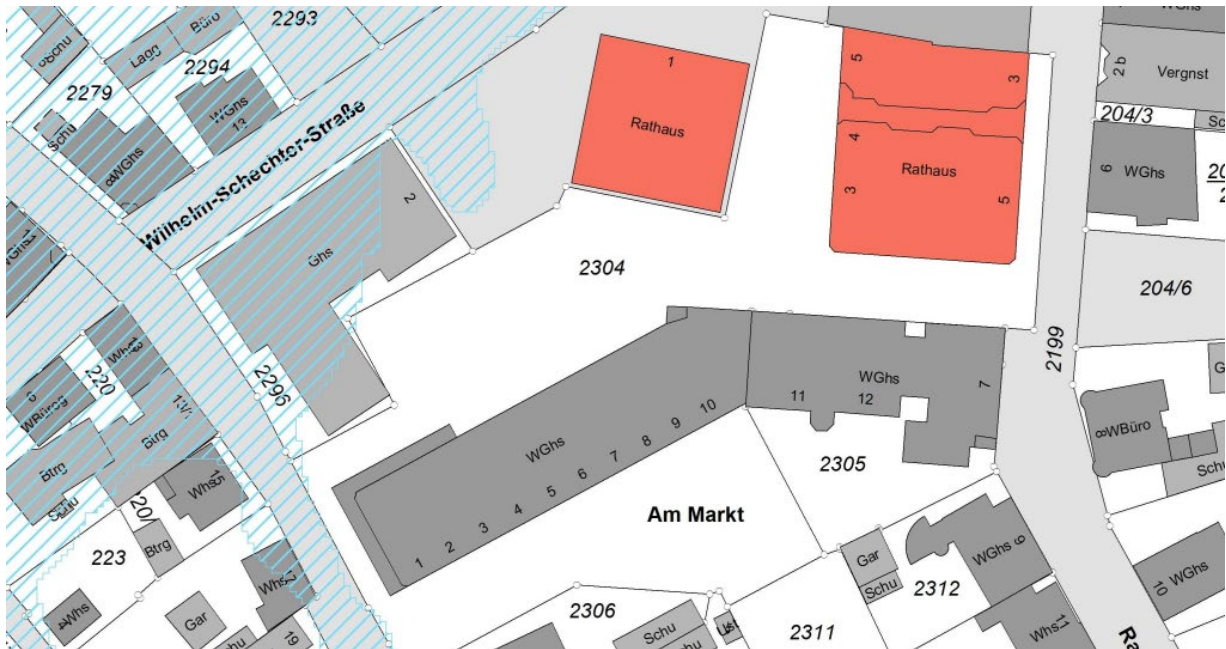


Abb. 3: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

Die vorhandenen Retentionsflächen werden bei der Neubebauung durch geeignete bauliche Maßnahmen erhalten. Die Überflutungsflächen sind mit einer Bohrpfahlösung und einer Bodenplatte, die unterseitig genügend Freiraum für die Überflutungsfläche bietet, sinnvoll und machbar.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der rechnerische Retentionsausgleich vom 18.01.2023 in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 13.02.2023 beigelegt.

(HQEXTREM) als Bemessungshochwasserstand sinnvoll sein. Eine strukturelle Gefährdung von Bauwerken (z. B. durch Aufschwimmen) ist für alle zu erwartenden Wasserspiegelhöhen auszuschließen.

VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Achern hat in seiner öffentlichen Sitzung am XX.XX.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sparkasse“ beschlossen. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Sparkassen-Neubau in der Innenstadt von Achern zu schaffen.

Landau, 08.03.2023

.....
Klaus Muttach, Oberbürgermeister

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch

QUELLENANGABEN

1. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (ACOCELLA 2011); Gutachten als Grundlage für ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Achern, Dortmund/Lörrach, 08.06.2011
2. Arguplan – Beratung – Planung - Gutachten (ARGUPLAN 2023a); Bebauungsplan Neubau Sparkasse – Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, Karlsruhe März 2023
3. Arguplan – Beratung – Planung - Gutachten (ARGUPLAN 2023b); Bebauungsplan Neubau Sparkasse – Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung, Karlsruhe März 2023

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU SPARKASSE“

Teil II: Vorhaben und Erschließungsplan

Datum: 08.03.2023

Auftraggeber: Stadt Achern
Illenauer Allee 73
77855 Achern

Bauherr: Sparkasse Offenburg / Ortenau
Bauorganisation
Bertha-von-Sutter-Straße 8
77654 Offenburg

Architekten: Harter + Kanzler & Partner
Architekten PARTG mbB
Pfarrgasse 12
77716 Haslach i.K.

Inhaltsverzeichnis zu Teil II: Vorhaben und Erschließungsplan

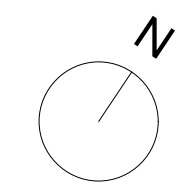
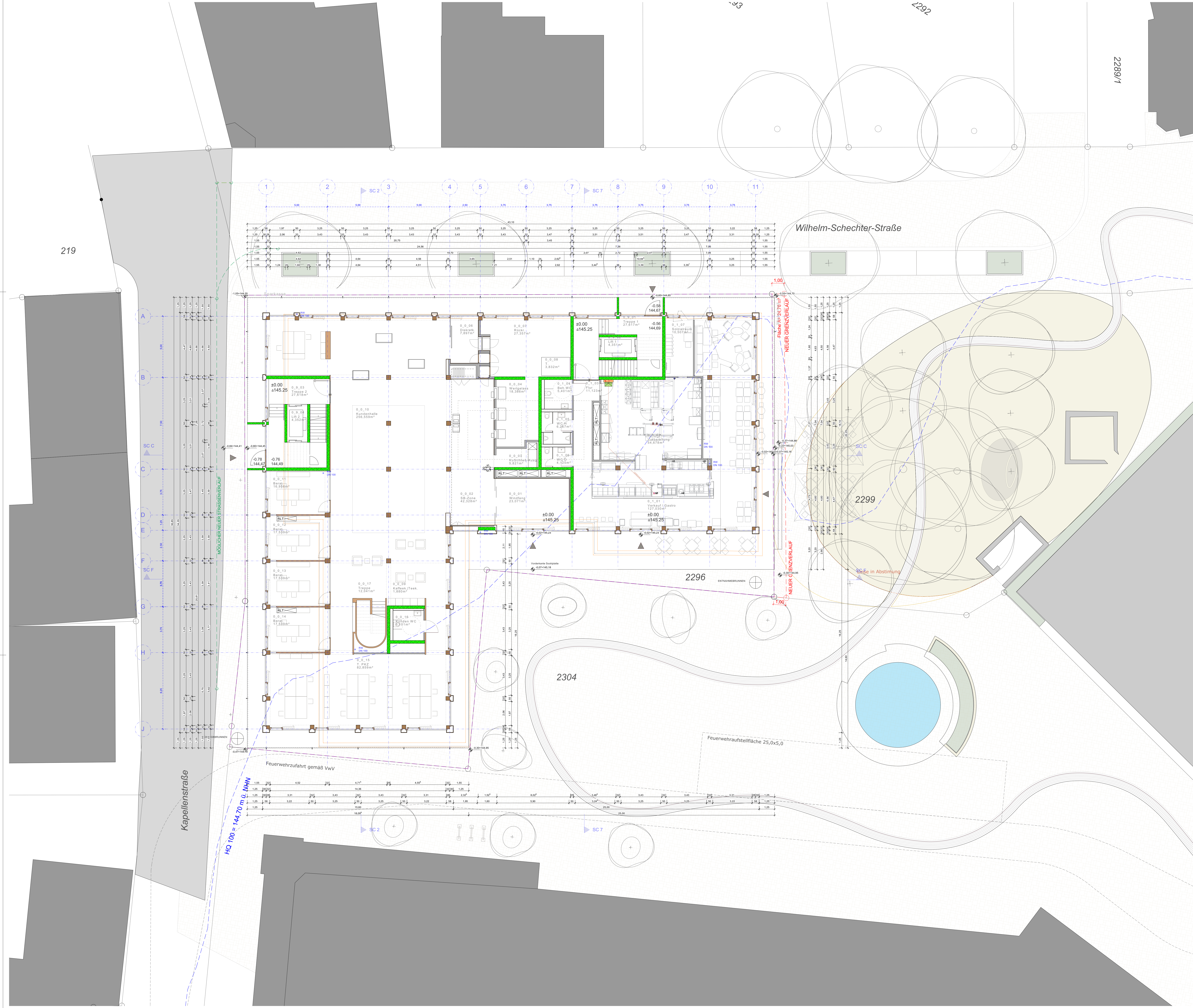
1. Lageplan	(vom 08.03.2023)
Lageplan Maßkettenplan	Lageplan zeichn. Teil nach § 5 LBOVVO
Lageplan Abstandsfläche	Lageplan Abstandsflächenplan zeichn. Teil nach § 5 LBOVVO
2. Grundrisse	(vom 08.03.2023)
A_3G_1+00_2-Grundriss EG	Erdgeschoß mit Außenanlagen
3. Ansichten	(vom 08.03.2023)
A_3A_AN Nord_Ost_2	Ansicht Nord, Ansicht Ost
A_3A_AN Süd_West_2	Ansicht Süd, Ansicht West
4. Schnitte	(vom 08.03.2023)
A_3S_SC C_2_2	Schnitt C, Schnitt 2
A_3S_SC F_7_2	Schnitt F, Schnitt 7
5. Rechnerischer Retentionsausgleich	(vom 08.03.2023)
A_3G_1+05_2-Grundriss HQ100	Übersicht HQ100 inkl. rechnerisch. Nachweis

zeichnerischer Teil nach § 5 LBOVVO



zeichnerischer Teil nach § 5 LBOVVO





Symbole/ Abkürzungen		
	Stahlbeton Neu	OK RFB Oberkante Rohfußboden
	Betonfertigteil	OK FFB Oberkante Fertigfußboden
	Mauerwerk Neu	UK RD Unterkante Rohdecke
	Holz	UK AB-D Unterkante abgehängte Decke
	Leichte Wandkonstruktionen	OKG Oberkante abgehängte Decke
	Dämmung	BRH Brüstungshöhe ab RFB
	Grundstücksgrenze	VK Vorderkante
	Begrenzung Gewässerrandstreifen	i.L. im Lichten
	Baufenster	LR Luftraum
	Bestehendes Gelände	WD Wandschutz
	Massivbauwand Bestand	BD Bodendurchbruch
	Abbruch / Änderung	DD Deckendurchbruch
		BA Bodenaussparung
		BA Bodenaussparung / Bodendurchbruch
		BA Deckenaussparungen / Deckenversätze
		DS Dichtschießende Tür
		RS Rauchschießende Tür
		T30 Feuerhemmende Tür
		T30 RS Feuerhemmende Tür m. Rauchschutz

± 0,00 m = 145,25 m ü. NN = FFB Erdgeschoss

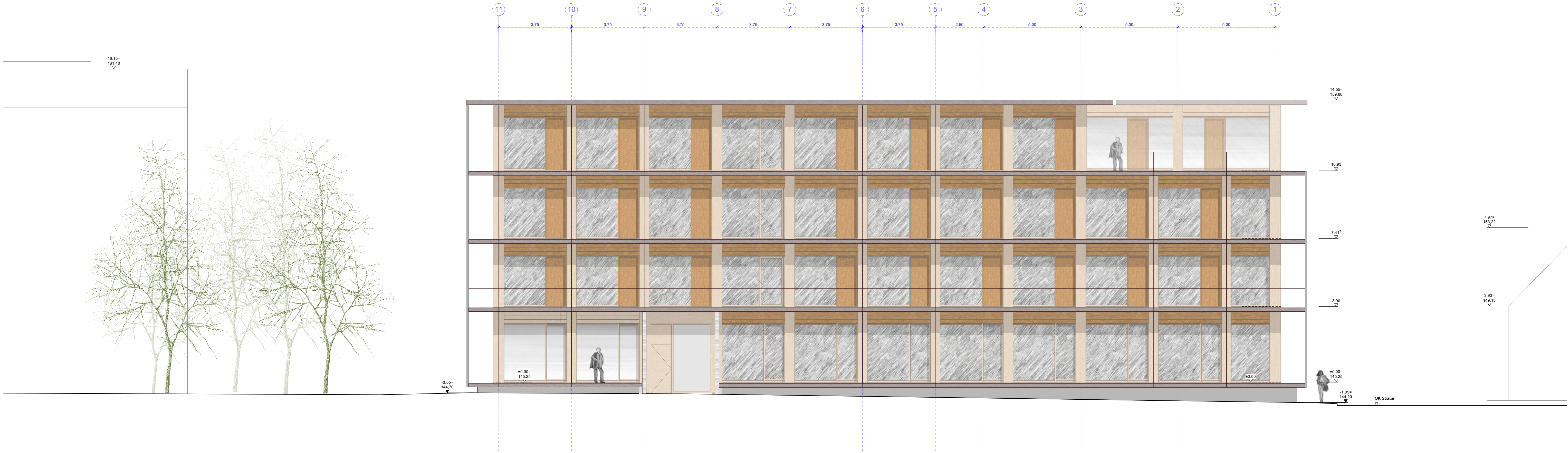
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse" Entwurf

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - gesonderte Planurkunde
Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

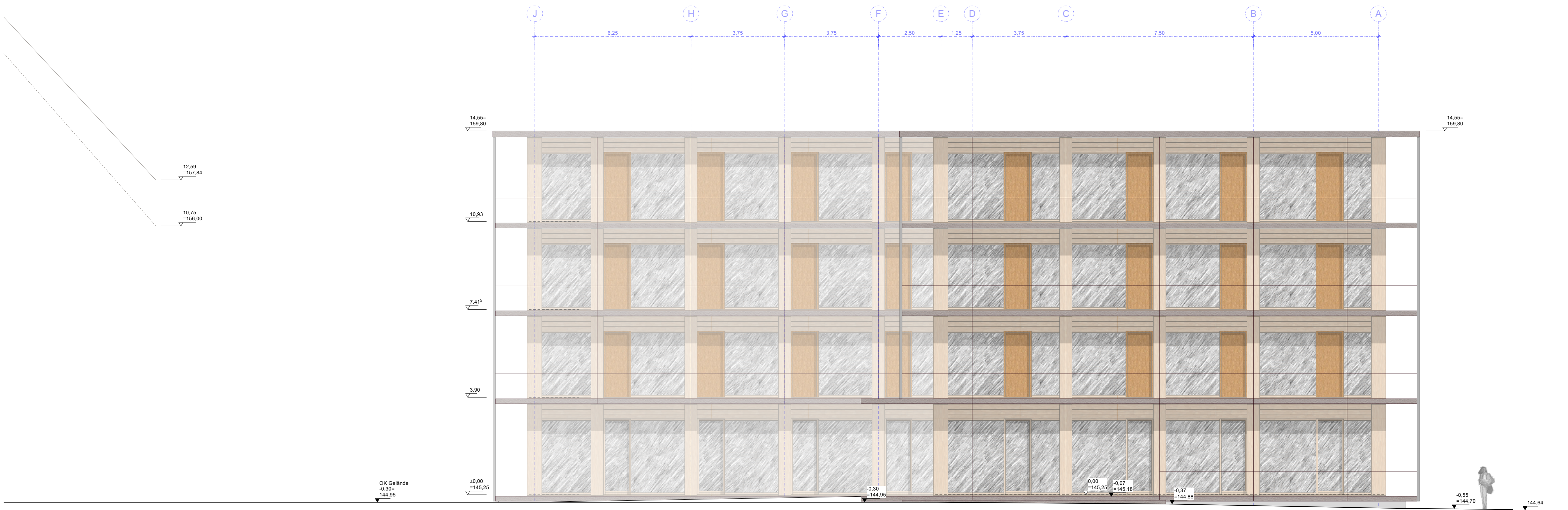
Bauvorhaben		Sparkasse Offenburg / Ortenau - Neubau Kunden Zentrum Achern
Bauherr	Sparkasse Offenburg/Ortenau Bauorganisation Bertha-von-Sutter-Straße 8 77654 Offenburg	Telefon: Fax: Unterschrift:
Planung	Harter + Kanzler & Partner Architekten PARTG mbB Pfarrgasse 12 77716 Haslach	Telefon: 07832 - 91 55 0 Fax: 07832 - 91 55 9 Unterschrift:

Planinhalt	Maßstab	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt
gezeichnet H+K	1:100	Planformat 1189 x 841 mm	Projekt-Nr. 220503	3	A	GR	+00

Ansicht Nord



Ansicht Ost



Symbole/ Abkürzungen		
	Stahlbeton Neu	OK RFB Oberkante Rohfussboden
	Betonfertigteil	OK FFB Oberkante Fertigfussboden
	Mauerwerk Neu	UK RD Unterkannte Rohdecke
	Holz	UK AB-D Unterkannte abgehängte Decke
	Leichte Wandkonstruktionen	OKG Oberkante Gelände
	Dämmung	BRH Brüstungshöhe ab RFB
	Grundstücksgrenze	VK Vorderkante im Lichten
	Begrenzung Gewässerrandstreifen	LR Luftraum
	Baufenster	WD Wanddurchbruch
	Bestehendes Gelände	WS Wandschlitz
	Massivbauwand Bestand	BD Bodendurchbruch
	Abbruch / Änderung	DD Deckendurchbruch
		BA Bodenaussparung
		Bodenaussparung/ Bodendurchbruch
		Deckenaussparungen / Deckenversätze
		DS Dichtschließende Tür
		RS Rauchschutztüre
		T30 Feuerhemmende Türe
		T30 RS Feuerhemmende Türe m. Rauchschutz

± 0,00 m = 145,25 m ü. NN = FFB Erdgeschoss 08.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse" Entwurf

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - gesonderte Planurkunde
Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

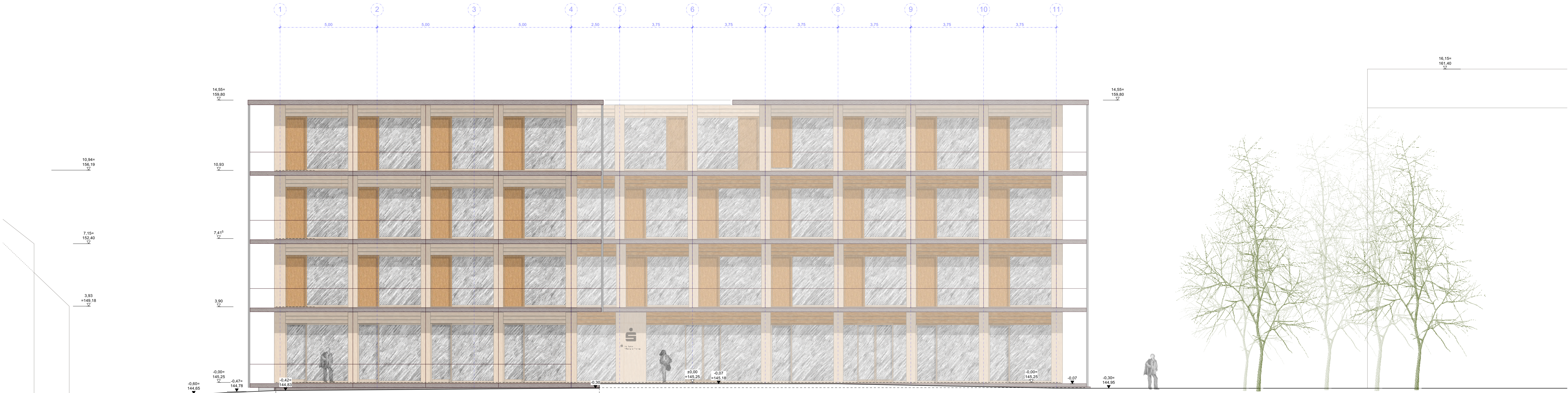
Bauvorhaben Sparkasse Offenburg / Ortenau -
Neubau Kunden Zentrum Achern

Bauherr Sparkasse Offenburg/Ortenau
Bauorganisation Bertha-von-Sutter-Straße 8
77654 Offenburg
Telefon: 77654 111-111
Fax: 77654 111-112
Unterschrift:

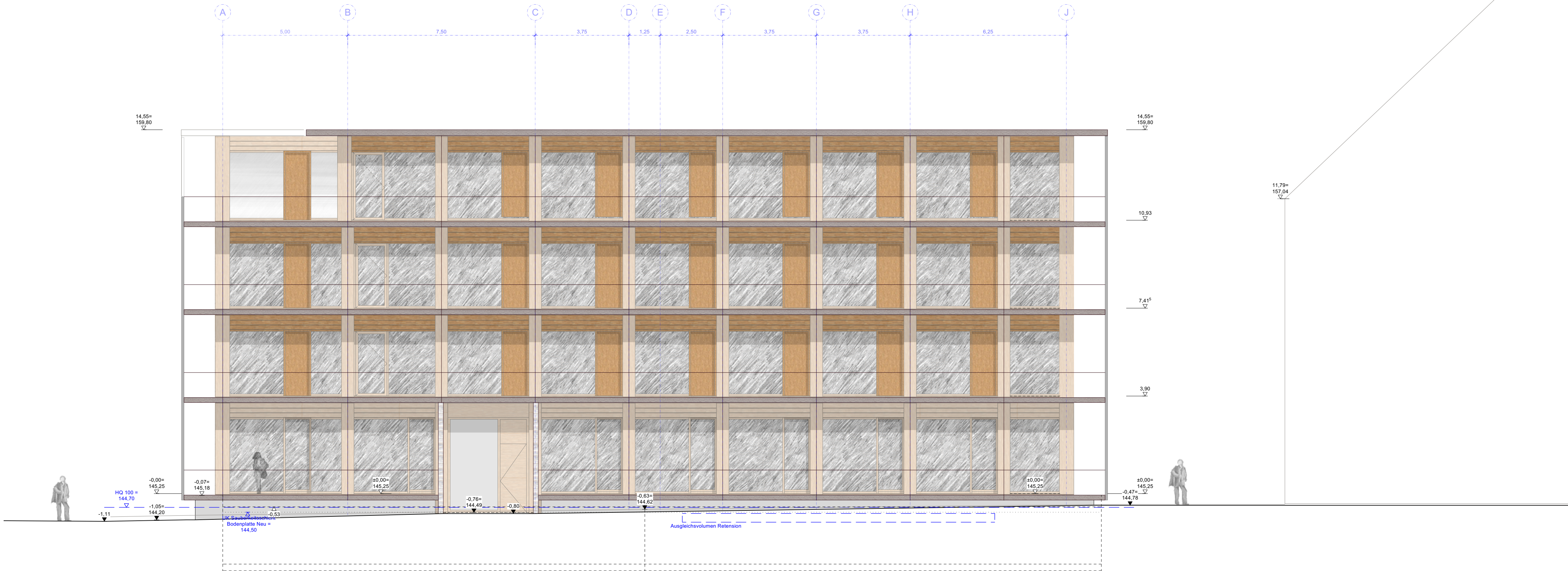
Planung Harter + Kanzler & Partner
Architekten PARTG mbB
Pfarrgasse 12
77716 Haslach
Telefon: 07832 - 91 55 0
Fax: 07832 - 91 55 9
Unterschrift:

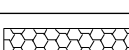
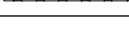
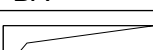
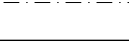
Planinhalt		Umf	Zeichn	Planst	Baukt	Baubesch	Planummer	Index	Status
Ansicht Nord, Ansicht Ost		3	A	AN					
gezeichnet	Maßstab	Planformat		Projekt-Nr:					
H + K	1:100	841 x 594 mm		220503					

Ansicht Süd



Ansicht West



Symbole/ Abkürzungen			
	Stahlbeton Neu	OK RFB	Oberkante Rohfussboden
	Betonfertigteil	OK FFB	Oberkante Fertigfussboden
		UK RD	Unterkante Rohdecke
		UK AB-D	Unterkante abgehängte Decke
	Mauerwerk Neu	OKG	Oberkante Gelände
	Holz	BRH	Brüstungshöhe ab RFB
		VK	Vorderkante
		i.L.	im Lichten
	Leichte Wandkonstruktionen	LR	Luftraum
	Dämmung	WD	Wanddurchbruch
		WS	Wandschlitz
		BD	Bodendurchbruch
	Grundstücksgrenze	DD	Deckendurchbruch
		BA	Bodenaussparung
			Bodenaussparung/ Bodendurchbruch
	Begrenzung Gewässerrandstreifen		
	Baufenster		Deckenaussparungen / Deckenversätze
	Bestehendes Gelände		
	Massivbauwand Bestand	DS	Dichtschließende Tür
		RS	Rauchschutztüre
		T30	Feuerhemmende Türe
	Abbruch / Änderung	T30 RS	Feuerhemmende Türe m. Rauchschutz

± 0,00 m = 145,25 m ü. NN = FFB Erdgeschoss

08.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse" Entwurf

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - gesonderte Planurkunde
Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

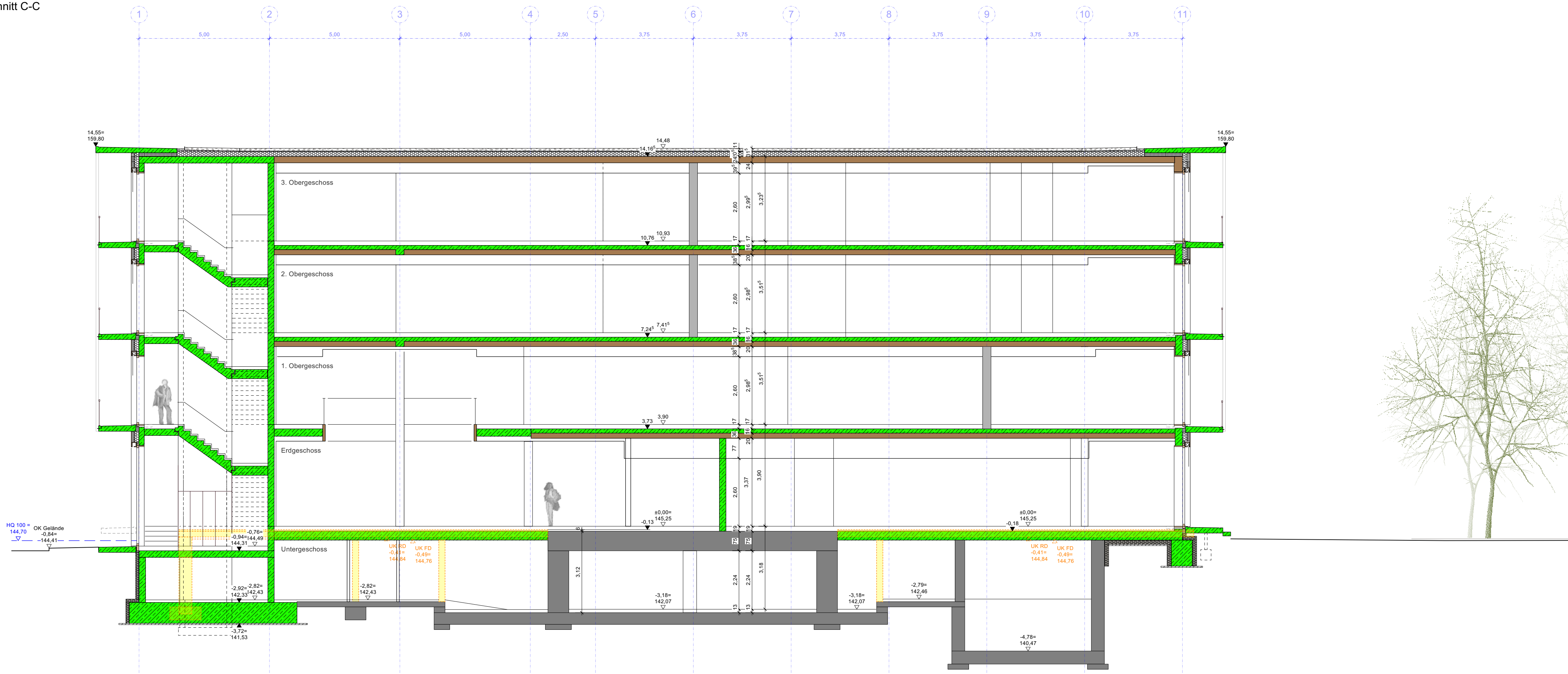
Bauvorhaben **Sparkasse Offenburg / Ortenau -
Neubau Kunden Zentrum Achern**

Bauherr Sparkasse Offenburg/Ortenau Bauorganisation Bertha-von-Sutter-Straße 8 77654 Offenburg
Telefon: 77654 1111
Fax: 77654 1112
Unterschrift:

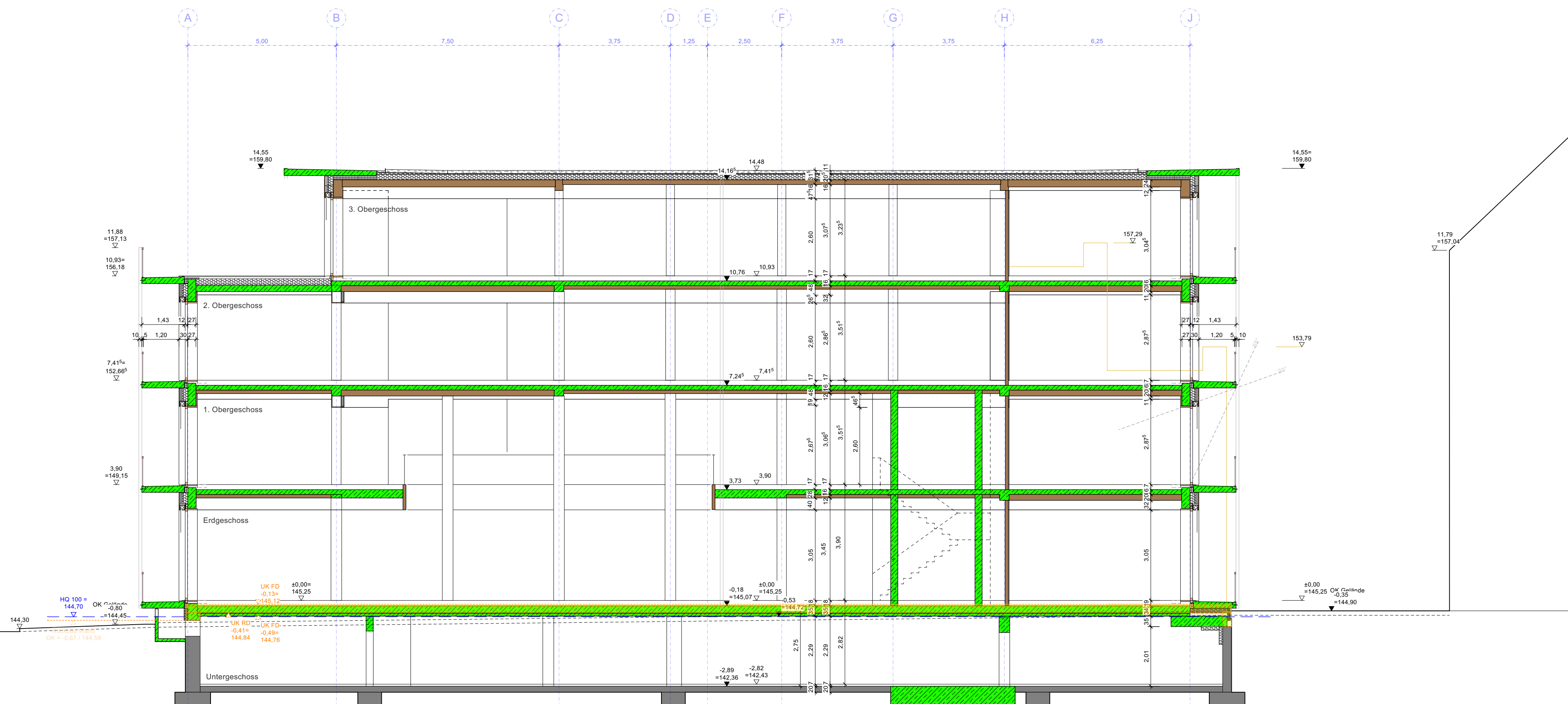
Planung **Harter + Kanzler & Partner** Architekten PARTG mbB Pfarrgasse 12 77716 Haslach
Telefon: 07832 - 91 55 0
Fax: 07832 - 91 55 9
Unterschrift:

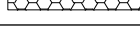
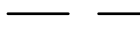
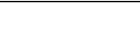
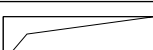
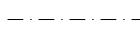
Planinhalt		Umf	Zeichn	Planst	Bauart	Bauabsch	Planummer	Index	Status
Ansicht Süd, Ansicht West									
3 A AN									
gezeichnet H + K	Maßstab 1:100	Planformat 841 x 594 mm		Projekt-Nr: 220503					

Schnitt C-C



Schnitt 2-2



Symbole/ Abkürzungen			
	Stahlbeton Neu	OK RFB	Oberkante Rohfassungsboden
		OK FFB	Oberkante Fertigigungsboden
	Betonfertigteil	UK RD	Unterkante Rohdecke
		UK AB-D	Unterkante abgehängte Decke
	Mauerwerk Neu	OKG	Oberkante Gelände
		BRH	Brüstungshöhe ab RFB
	Holz	VK	Vorderkante
		i.L.	im Lichten
	Leichte Wandkonstruktionen	LR	Luftraum
		WD	Wanddurchbruch
	Dämmung	WS	Wandschlitz
		BD	Bodendurchbruch
	Grundstücksgrenze	DD	Deckendurchbruch
		BA	Bodenaussparung
	Begrenzung Gewässerrandstreifen		Bodenaussparung/ Bodendurchbruch
	Baufenster		Deckenaussparungen / Deckenversätze
	Bestehendes Gelände		
	Massivbauwand Bestand	DS	Dichtschließende Tür
		RS	Rauchschutztüre
	Abbruch / Änderung	T30	Feuerhemmende Türe
		T30 RS	Feuerhemmende Türe m. Rauchschutz

± 0,00 m = 145,25 m ü. NN = FFB Erdgeschoss 08.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse" Entwurf

Teil I:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - gesonderte Planurkunde
Teil II:	Vorhaben- und Erschließungsplan

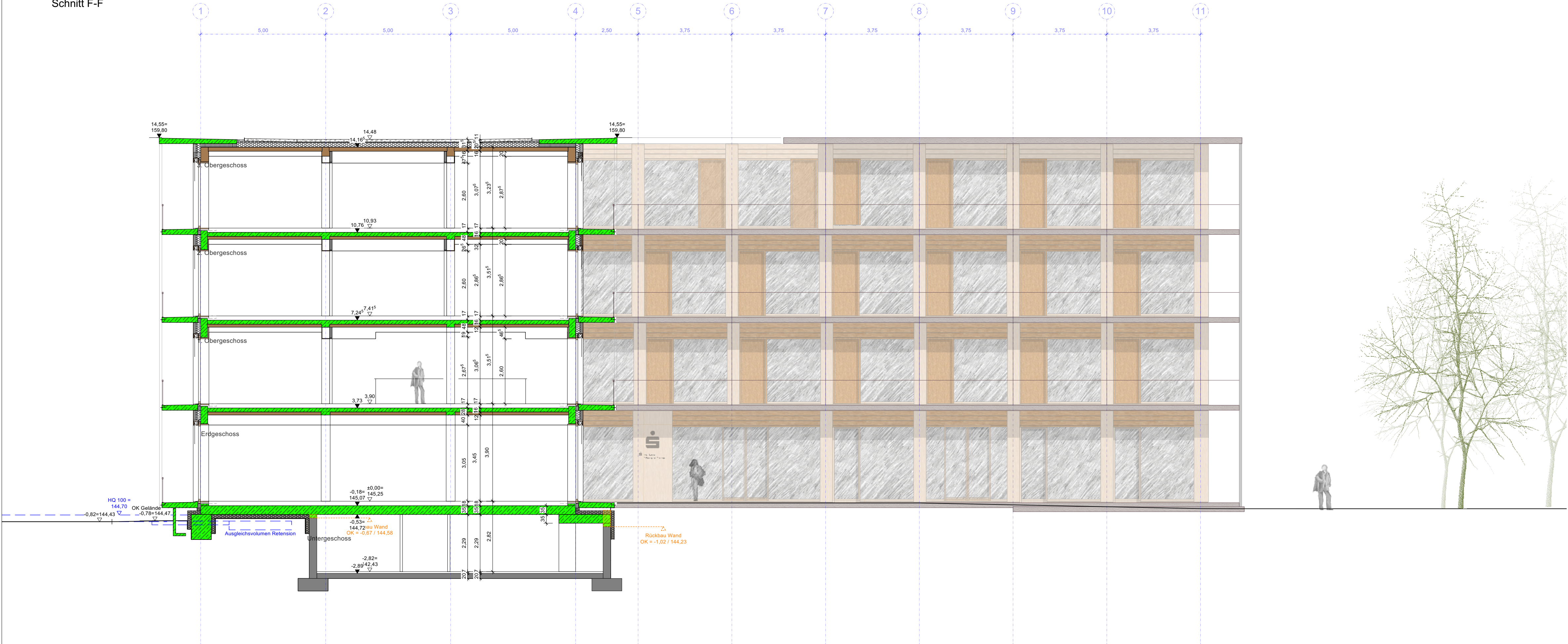
Bauvorhaben	Sparkasse Offenburg / Ortenau - Neubau Kunden Zentrum Achern
-------------	---

Bauherr	Sparkasse Offenburg/Ortenau Bauorganisation Bertha-von-Sutter-Straße 8 77654 Offenburg	Telefon: Fax: Unterschrift:
----------------	---	---------------------------------------

Planung	Harter + Kanzler & Partner	Telefon:	07832 - 91 55 0
	Architekten PARTG mbB	Fax:	07832 - 91 55 9
	Pfarrgasse 12		
	77716 Haslach	Unterschrift:	

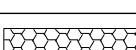
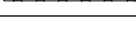
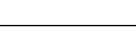
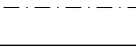
Planinhalt		LPH	Gez.	Planig	Beschl	Baubeschreib	Plannummer	Index	Status
Schnitt C + Schnitt 2									
gezeichnet H + K	Maßstab 1:100	Planformat 841 x 594 mm				Projekt-Nr.: 220503			

Schnitt F-F



Schnitt 7-7



Symbole/ Abkürzungen			
	Stahlbeton Neu	OK RFB	Oberkante Rohfussboden
	Betonfertigteil	OK FFB	Oberkante Fertigfussboden
	Mauerwerk Neu	UK RD	Unterkante Rohdecke
	Holz	UK AB-D	Unterkante abgehängte Decke
	Leichte Wandkonstruktionen	OKG	Oberkante Gelände
	Dämmung	BRH	Brüstungshöhe ab RFB
	Grundstücksgrenze	VK	Vorderkante
	Begrenzung Gewässerrandstreifen	i.L.	im Lichten
	Baufenster	LR	Luftraum
	Bestehendes Gelände	WD	Wanddurchbruch
	Massivbauwand Bestand	WS	Wandschlitz
	Abbruch / Änderung	BD	Bodendurchbruch
		DD	Deckendurchbruch
		BA	Bodenaussparung
			Bodenaussparung/ Bodendurchbruch
			Deckenaussparungen / Deckenversätze
		DS	Dichtschließende Tür
		RS	Rauchschutztüre
		T30	Feuerhemmende Türe
		T30 RS	Feuerhemmende Türe m. Rauchschutz

± 0,00 m = 145,25 m ü. NN = FFB Erdgeschoss 08.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse" Entwurf

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - gesonderte Planurkunde
Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

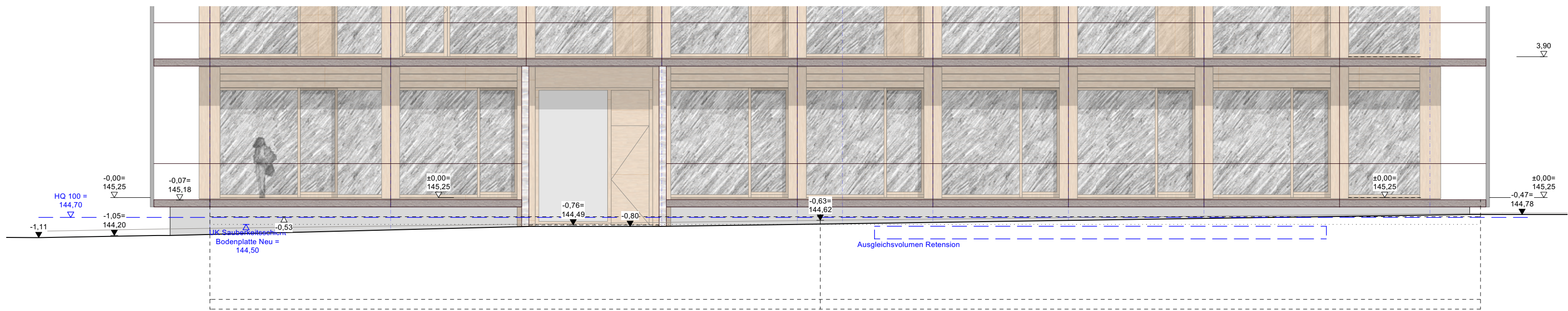
Bauvorhaben **Sparkasse Offenburg / Ortenau - Neubau Kunden Zentrum Achern**

Bauherr Sparkasse Offenburg/Ortenau Bauorganisation Bertha-von-Sutter-Straße 8 77654 Offenburg
Telefon: 77654 145 25 Fax: 77654 145 23
Unterschrift:

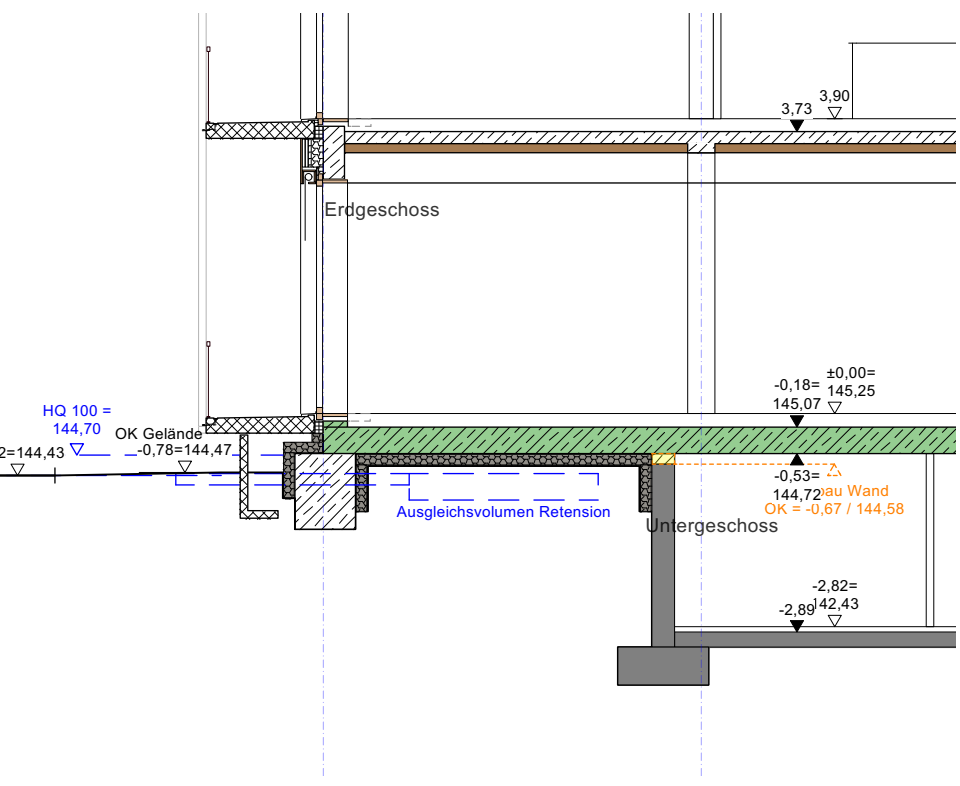
Planung **Harter + Kanzler & Partner** Architekten PARTG mbB Pfarrgasse 12 77716 Haslach
Telefon: 07832 - 91 55 0 Fax: 07832 - 91 55 9
Unterschrift:

Planinhalt		U/P	St/ab	Planig	Baukt	Bauabsch	Planummer	Index	Status
Schnitt F + Schnitt 7									
gezeichnet H + K	Maßstab 1:100	Planformat 841 x 594 mm		Projekt-Nr: 220503					

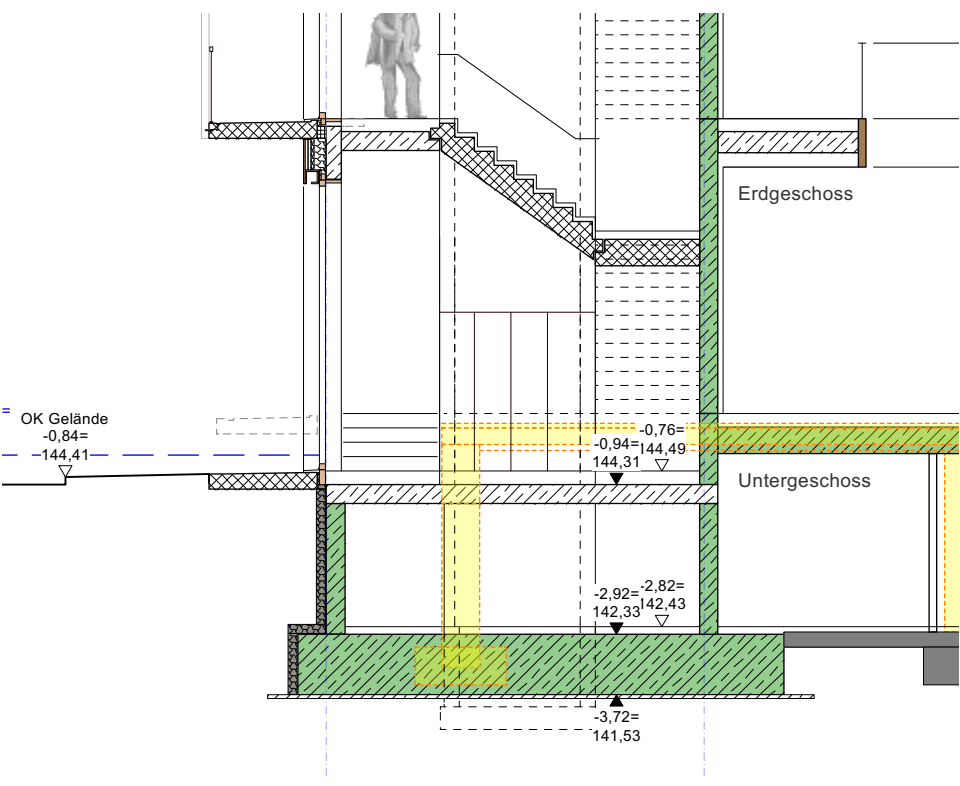
Ansicht West M 1:100



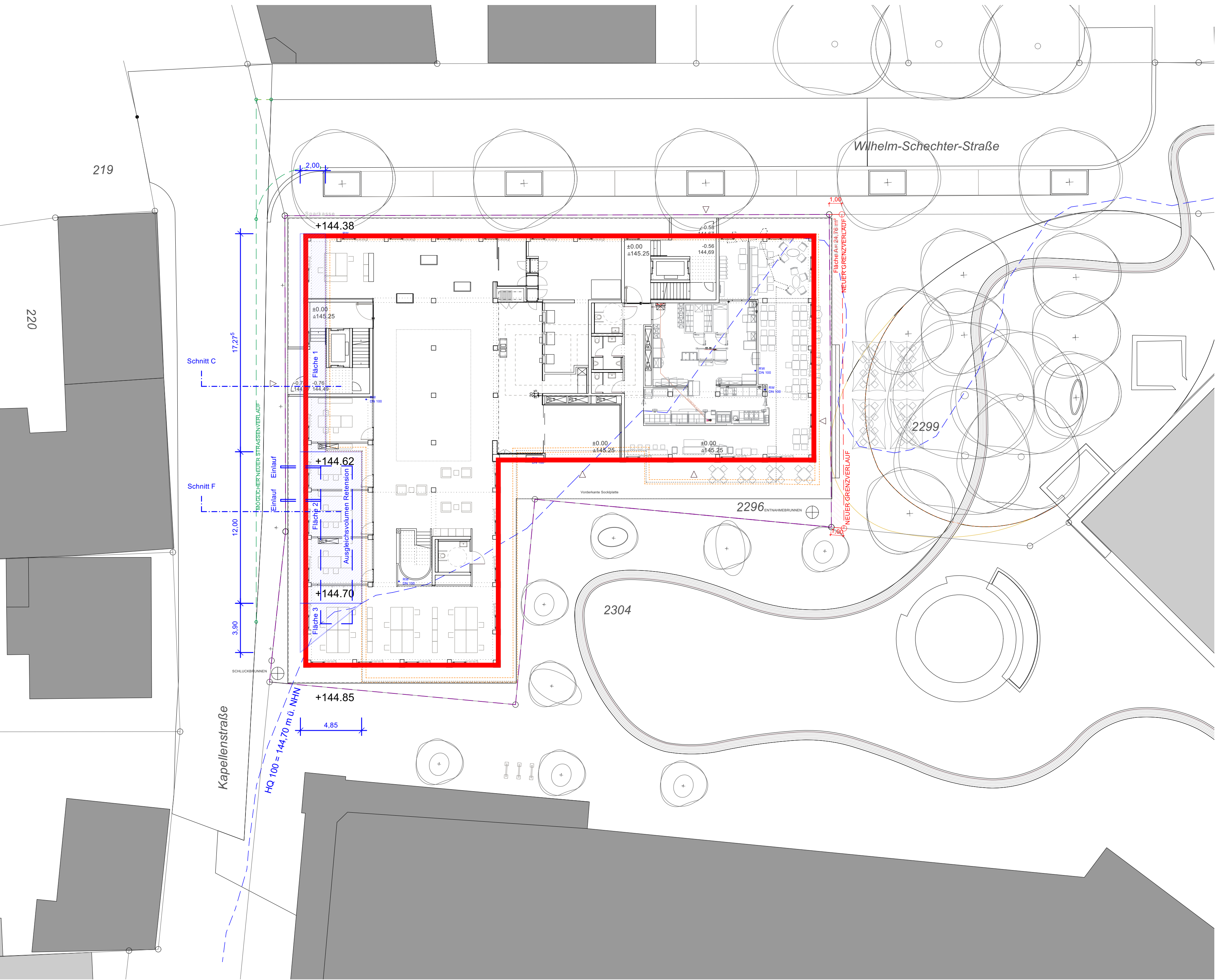
Schnitt F M 1:100



Schnitt C M 1:100



Grundriss Erdgeschoss M 1:200



**Retentionsverlust + Ausgleichsmaßnahme
Neubau / Bestand**

Fläche 1:

$A = 17,155 \times 2,00 = 34,55 \text{ m}^2$

Höhe Bestandsgelände im Mittel =
 $(144,62 + 144,38) / 2 = 144,50 \text{ m ü. NHN}$

HQ100 = 144,70 m ü. NHN
 $144,70 - 144,50 = 0,20 \text{ m}$

$34,55 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m} = 6,91 \text{ m}^3$

Retentionsverlust = 6,91 m³

Fläche 2:

$A = 12,00 \times 4,85 = 58,20 \text{ m}^2$

Höhe Bestandsgelände im Mittel =
 $(144,62 + 144,70) / 2 = 144,66 \text{ m ü. NHN}$

HQ100 = 144,70 m ü. NHN
 $144,70 - 144,66 = 0,04 \text{ m}$

$58,20 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ m} = 2,33 \text{ m}^3$

Retentionsverlust = 2,33 m³

Fläche 3:

$A = 3,90 \times 4,85 = 9,46 \text{ m}^2$

Höhe Bestandsgelände im Mittel =
 $(144,66 + 144,70) / 2 = 144,68 \text{ m ü. NHN}$

HQ100 = 144,70 m ü. NHN
 $144,70 - 144,68 = 0,02 \text{ m}$

$9,46 \text{ m}^2 \times 0,02 \text{ m} = 0,19 \text{ m}^3$

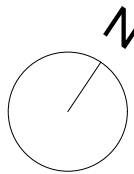
Retentionsverlust = 0,19 m³

Retentionsverlust Gesamt: 9,43 m³

Ausgleich Retentionsvolumen

Beispiel:

$2,50 \text{ m} \times 12,50 \text{ m} \times 0,35 \text{ m} = 10,94 \text{ m}^3$



Symbole/ Abkürzungen		
	Stahlbeton Neu	OK RFB Oberkante Rohfussboden
	Betonfertigteil	OK FFB Oberkante Fertigfussboden
	Mauerwerk Neu	UK RD Unterkannte Rohdecke
	Holz	UK AB-D Unterkannte abgehängte Decke
	Leichte Wandkonstruktionen	OKG Oberkante Gelände
	Dämmung	BRH Brüstungshöhe ab RFB
	Grundstücksgrenze	VK Vorderkante
	Begrenzung Gewässerrandstreifen	i.L. im Lichten
	Baufenster	LR Luftraum
	Bestehendes Gelände	WD Wanddurchbruch
	Massivbauwand Bestand	WS Wandschlitz
	Abbruch / Änderung	BD Bodendurchbruch
		DD Deckendurchbruch
		BA Bodenaussparung
		Bodenaussparung/ Bodendurchbruch
		Deckenaussparungen / Deckenversätze
		DS Dichtschließende Tür
		RS Rauchschutztüre
		T30 Feuerhemmende Türe
		T30 RS Feuerhemmende Türe m. Rauchschutz

± 0,00 m = 145,25 m ü. NN = FFB Erdgeschoss **08.03.2023**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Sparkasse" Entwurf

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - gesonderte Planurkunde
Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben **Sparkasse Offenburg / Ortenau - Neubau Kunden Zentrum Achern**

Bauherr Sparkasse Offenburg/Ortenau Bauorganisation Bertha-von-Sutter-Straße 8 77654 Offenburg
Telefon: 07832 - 91 55 0
Fax: 07832 - 91 55 9
Unterschrift:

Planung **Harter + Kanzler & Partner** Architekten PARTG mbB Pfarrgasse 12 77716 Haslach
Telefon: 07832 - 91 55 0
Fax: 07832 - 91 55 9
Unterschrift:

Planinhalt		Urt	Zeichn	Planung	Bauart	Baubeschreib	Plannummer	Index	Status
Übersichtsplan HQ100									
3 A GR +00									
gezeichnet H +K	Maßstab 1:100 / 1:200	Planformat 841 x 594 mm		Projekt-Nr: 220503					

Stadt Achern

Bebauungsplan *Neubau Sparkasse*

Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen
artenschutzrechtlich relevanter Arten

März 2023

Bearbeitung

arguplan GmbH
Vorholzstraße 7
76137 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 1611 0-21
juris@arguplan.de
www.arguplan.de

Vorhabensträgerin

Stadt Achern
Illenauer Allee 73
77855 Achern
Tel.: 07 841 / 64 2-0
stadtverwaltung@achern.de

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Vorhabensbeschreibung	1
2	Beschreibung des geplanten Eingriffsbereichs	2
3	Artenschutzrechtliche Potenzialbeurteilung	3
3.1	Methoden	3
3.2	Vögel	3
3.3	Fledermäuse	5
4	Fazit	5

1 Veranlassung und Vorhabensbeschreibung

Die Sparkasse Offenburg/Ortenau beabsichtigt den Teilabriss und -neubau des Kundenzentrums am Standort Achern, Rathausplatz 2, Flurstück-Nr. 2296, Gemarkung Achern (s. Abb. 1). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, hat die Stadt Achern die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen des Vorhabens ist der Abbruch des Bestandsgebäudes bis auf das Untergeschoss und die Neuerrichtung eines 4-geschossigen Gebäudes auf den erhalten bleibenden Grundmauern vorgesehen.

Im Vorfeld der Bauarbeiten wurde der von den Baumaßnahmen betroffene Bereich und das angrenzende Umfeld auf ein Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten untersucht. Die Ergebnisse dieser Habitatpotenzialanalyse werden in dem vorliegenden Bericht dargestellt und auf deren Grundlage das Erfordernis vertiefter Untersuchungen abgeschätzt.



Abb. 1: Auszug aus dem Geoportal Baden-Württemberg mit Kennzeichnung des betroffenen Grundstücks (rote Umrandung), Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de.

2 Beschreibung des geplanten Eingriffsbereichs

Zur Nachvollziehbarkeit der durchgeführten und unten dargestellten Habitatpotenzialbeurteilung wird nachfolgend der Planungsraum beschrieben.

Der Vorhabensbereich liegt am Marktplatz in der Innenstadt von Achern. An zwei Seiten grenzen Straßen an das Grundstück (s. Abb. 1). An den anderen Seiten grenzt der Marktplatz an den Vorhabensbereich.

Der geplante Geltungsbereich ist fast vollständig mit dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude bestanden. Südwestlich sind einige Parkplätze vorhanden. Entlang der nördlichen und nord-westlichen Gebäudeseite ist eine Hecke aus Ziergehölzen (u.a. Feuerdorn *Pyracantha coccinea*, Immergrüne Berberitze *Berberis julianae*) gepflanzt (s. Abb. 2). Andere Vegetationsbestände sind innerhalb des Vorhabensbereichs nicht vorhanden.

Das Gebäude selbst ist mit einer Fassadenverkleidung aus Metall versehen (s. Abb. 3).



Abb. 2: Hecke entlang der Nordseite des Gebäudes



Abb. 3: Fassade mit Metallverkleidung

3 Artenschutzrechtliche Potenzialbeurteilung

3.1 Methoden

Die vorliegende Beurteilung basiert auf einer am 15.02.2023 durchgeführten Geländebegehung, bei der ein mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten insbesondere aus den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse anhand der Lebensraumausstattung und -requisiten geprüft wurde.

Im Nachfolgenden wird auf Grundlage dieser Überprüfung ein mögliches Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG beurteilt und eine Einschätzung hinsichtlich des weiteren Untersuchungsbedarfs getroffen.

3.2 Vögel

Innerhalb der Vorhabensfläche sind mit den beiden Gehölzbeständen entlang der nördlichen und der nordwestlichen Gebäudeseite grundsätzlich Nistgelegenheiten für Vogelarten gegeben. Eine Nutzung dieser Gehölze als Brutplatz ist jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Straßen und Gehwegen und dem damit verbundenen hohen Störpotenzial unwahrscheinlich. Nester wurden dementsprechend in den Gehölzen nicht festgestellt. Um sicherzustellen, dass keine Nester brütender Vögel zerstört werden, dürfen die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden.

Weitere potenzielle Nistgelegenheiten sind am Gebäude z.B. in den Jalousienkästen vorhanden (s. Abb. 4). Auf einigen Fensterbänken wurden Kotschalen von Vögeln festgestellt, die darauf hinweisen, dass die Jalousienkästen von Vögeln genutzt werden. Ob eine Nutzung als Brut- oder als Schlafplatz erfolgt, konnte aufgrund der Jahreszeit nicht festgestellt werden. Um eine Nutzung dieser Strukturen durch Vögel feststellen bzw. ausschließen zu können, sind vertiefende Untersuchungen zu den Brutvögeln erforderlich.



Abb. 4: Einflug- und Nistmöglichkeit in Jalousienkästen

Alternativ kann im Sinne einer worst-case-Betrachtung das Vorkommen von Brutvögeln am Gebäude angenommen werden und entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Folgenden Maßnahmen wären in diesem Fall umzusetzen:

Gebäudeabriss und Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit (VM 1)

Mit dem Gebäudeabriss und der Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) kann eine Beschädigung von Gelegen und eine Verletzung oder Tötung brütender Vögel vermieden werden. Sollte sich der Abriss bis in die Brutperiode hinein erstrecken, kann davon ausgegangen werden, dass die Abrissarbeiten eine Vergrämungswirkung ausüben, sodass Bruten im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden können.

Sollte ein Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit erforderlich sein, müssen Maßnahmen zur Vorbeugung von Vogelbruten am Gebäude getroffen werden: Mögliche Nistgelegenheiten müssen vor Beginn der Brutzeit z.B. durch Verschluss der Einflugöffnungen mit Folie verschlossen werden.

Die nachfolgend beschriebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist nur bei einer worst-case-Annahme erforderlich:

Aufhängen von Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten (CEF 1)

Um den möglichen Verlust von Brutstätten des Haussperlings auszugleichen, sind an geeigneter Stelle innerhalb oder im Umfeld des Vorhabensbereichs für die Art geeignete Nisthilfen mit Brutmöglichkeiten für mindestens zehn Brutpaare aufzuhängen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge SPQM). Die Nisthilfen sind bis zum Beginn der nächsten Brutperiode (bis Ende Februar 2023) zu installieren. Da die zu errichtenden Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet sein werden, müssen sie vorübergehend an einem anderen Gebäude im Umfeld installiert werden und können dann nach Fertigstellung der Gebäude an diese umgehängt werden. Das Umhängen der Kästen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.

3.3 Fledermäuse

Das Bestandsgebäude bietet mit seiner Fassadenverschalung potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse. Eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ist aufgrund fehlender Isolation nicht gegeben. Aufgrund der mangelnden Eignung der Fassadenelemente als Winterquartier ist bei einem Eingriff in die Fassade während der Wintermonate (ca. November bis März, je nach Witterung) nicht mit einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse zu rechnen.

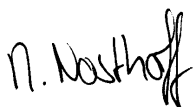
In der übrigen Zeit werden vor dem Gebäudeabriss vertiefende Untersuchungen zur Besiedlung der Fassade durch Fledermäuse (Ein-/Ausflugskontrollen) erforderlich.

4 Fazit

Da eine Nutzung des Gebäudes als Bruthabitat für Vögel nicht ausgeschlossen werden kann, werden vertiefende Untersuchungen erforderlich. Alternativ können vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergriffen werden.

Vertiefende Untersuchungen werden für die Artengruppe der Fledermäuse bei einem Eingriff in die Fassade außerhalb der Winterruhezeit als erforderlich erachtet. Sollten Eingriffe in die Fassade während der Winterruhezeit stattfinden, ist nicht mit einem Vorkommen von Fledermäusen dort zu rechnen.

Karlsruhe, den 06.03.2023



i.A. M. Nosthoff, Dipl.-Biol.
arguplan GmbH

Stadt Achern

Bebauungsplan *Neubau Sparkasse*

Beitrag zur Berücksichtigung der
Umweltbelange in der Abwägung

März 2023

Bearbeitung

arguplan GmbH
Vorholzstraße 7
76137 Karlsruhe

Tel. 07 21/16 11 0-21
juris@arguplan.de

Vorhabensträgerin

Stadt Achern
Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel.: 07 841 / 64 2-0
stadtverwaltung@achern.de

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
2	Rechtshintergrund	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	2
4	Aktueller Gebietszustand	3
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	5
6	Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB	5
7	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel	8
8	Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen	8

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Sparkasse Offenburg/Ortenau beabsichtigt den Teilabriss und -neubau des Kundenzentrums am Standort Achern, Rathausplatz 2, Flurstück-Nr. 2296, Gemarkung Achern (s. Abb. 1). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, hat die Stadt Achern die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes *Neubau Sparkasse* beschlossen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens gilt derzeit der am 26.11.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan *Rathausplatz*. Für die geplante Neu-Errichtung des Gebäudes der Sparkasse sind die darin enthaltenen Festsetzungen nicht ausreichend und sollen daher mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst werden.



2 Rechtshintergrund

Der Gemeinderat der Stadt Achern hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Grundsätzlich sind auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die umweltbezogenen, abwägungserheblichen Belange sachgerecht zu ermitteln und in der Begründung darzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange wird der Bestand schutzgutbezogen erfasst und bewertet, eine schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung erstellt, Ausgleichs- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt und fachrechtliche Regelungen zum Artenschutz formuliert

Die Methodik zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Außerdem werden Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan formuliert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Grundlagen für die Gebietsbeschreibung sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, die Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan *Rathausplatz* sowie eine am 15.2.2023 durchgeführte Ortsbegehung.

4.1 Mensch / Wohnen / Erholung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes zulässig. Ob in dem betreffenden Bestandsgebäude der Sparkasse eine Wohnnutzung stattfindet ist nicht bekannt. Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen unmittelbar südlich westlich und nördlich des geplanten Geltungsbereichs.

Das Plangebiet selbst erfüllt derzeit keine besonderen Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung für die Öffentlichkeit.

Der östlich an das Bestandsgebäude angrenzende Rathausplatz wird in den kommenden Jahren u.a. durch Baumpflanzungen und Sitzmöbel aufgewertet und gewinnt dadurch an Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.

Vorbelastungen sind durch die nördlich und westlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Straßen gegeben.

4.2 Kultur- und Sachgüter

Für den geplanten Geltungsbereich sind als Sachgüter die der Ver- und Entsorgung des Bestandsgebäudes dienenden Leitungen sowie das Gebäude selbst zu nennen. Kulturgüter sind im geplanten Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Die das Bestandsgebäude flankierenden Gehölzpflanzungen haben eine grundsätzliche Eignung als Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten. Am Gebäude selbst sind ebenfalls Strukturen, z.B. Jalousienkästen, vorhanden, die Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten bieten. Hinweise auf eine eventuelle Nutzung dieser Strukturen wurden in Form von Kotspuren auf einigen Fensterbänken vorgefunden. Auch eine Nutzung dieser Strukturen als Tagesquartier für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

Strukturen die das Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten wie z.B. Amphibien oder Reptilien begünstigen könnten, sind vor Ort nicht vorhanden. Solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen Nutzungen bzw. des aktuellen Gebietszustandes hier auch hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt gegeben.

4.4 Boden

Die Böden innerhalb des Vorhabensbereichs sind durch die Errichtung des Bestandsgebäudes bereits anthropogen überprägt. Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts erfüllen allenfalls die kleinen Grünflächen auf der Nord- und der Westseite des Gebäudes.

4.5 Wasser

Gewässer sind weder innerhalb noch im angrenzenden Umfeld des geplanten Geltungsbereichs vorhanden, auch sind hier keine wasserrechtlichen Schutzgebiete gegeben.

Der geplante Geltungsbereich befindet sich innerhalb potentieller Überschwemmungsbereiche HQ100 mit einem prognostiziertem Wasserhöchststand von 25 cm.

Wasserentnahme, Aufstau, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.6 Klima und Luft

Das Plangebiet ist Bestandteil des Innenstadtbereichs von Achern, insofern ist von einer stadtklimatischen Prägung (d.h. z.B. verstärkte Wärmeeinstrahlung und -speicherung auf überbauten und befestigten Flächen, reduzierte Verdunstung und Abkühlung) im Bereich der bebauten Umgebung einschließlich Verkehrsflächen auszugehen.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Aktuell findet eine städtebauliche Neugestaltung des Rathausplatzes in Achern statt. Der geplante Geltungsbereich ist nicht Teil des im Rahmen dieser Umgestaltung überplanten Bereich sondern als bauliche Nachbarschaft zu betrachten. Dennoch soll sich das Gebäude bestmöglich in das neugeschaffene Umfeld integrieren und einen architektonischen und gewerblichen Mehrwert darstellen.

Ohne die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *Neubau Sparkasse* wäre der Erhalt des Bestandsgebäudes, das jedoch nicht mehr den energetischen Standard sowie den geänderten Bedürfnissen der Kundschaft und geänderten Arbeitsverhältnissen entspricht, und ggf. dessen Sanierung denkbar. Ebenfalls denkbar wäre der Abriss des Gebäudes und der Neubau im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Ohne die Ausgliederung des geplanten Geltungsbereichs und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich können die nun beabsichtigten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht realisiert werden.

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *Neubau Sparkasse* werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Bebauung besteht bereits seit dem Jahr 1956, im Jahr 1974 wurde ein Anbau errichtet.

Es handelt sich also nicht um die Überplanung unbebauter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb bereits überplanter und bebauter Flächen.

6.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung eines Großteils der Vorhabensfläche werden die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft durch die Vorhabensfolgen nicht mehr belastet werden, als durch den derzeitigen Zustand der Fläche.

Innerhalb des Baufensters wird das dort vorhandene Gebäude mit Ausnahme des Untergeschosses zurückgebaut. Auf den Grundmauern des Untergeschosses wird das neue Gebäude errichtet. Die derzeit vorhandenen kleinen Grünflächen entfallen voraussichtlich mit Errichtung des neuen Gebäudes. Eine Neuanlage entsprechender Flächen innerhalb des geplanten Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Mit der Umgestaltung des angrenzenden Marktplatzes so-

wie der teilweisen Einbeziehung der Wilhelm-Schechter-Straße in das Konzept zur Neugestaltung werden jedoch zusätzliche Bäume im direkten Umfeld des geplanten Geltungsbereichs gepflanzt.

Geplant ist weiterhin eine extensive Begrünung des Flachdachs. Die geplante Dachbegrünung bringt durch Verdunstungskühle, die Bindung von Feinstaub und die Speicherung von Niederschlagswasser positive Effekte für die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser mit sich. Sie kann einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. Weiterhin können mit der Dachbegrünung teilweise natürliche Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, sodass auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden positive Effekte festgestellt werden können.

Für die Artengruppe der Vögel kann eine Nutzung des Gebäudes als Bruthabitat nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund werden vertiefenden Untersuchungen für erforderlich gehalten. Alternativ können vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergriffen werden.

Bei einem Gebäuderückbau außerhalb der Winterruhezeit der Fledermäuse werden vertiefende Untersuchungen auch für diese Artengruppe als erforderlich erachtet. Sollten Eingriffe in die Fassade während der Winterruhezeit stattfinden, ist nicht mit einem Vorkommen von Fledermäusen dort zu rechnen.

Der Lage innerhalb einer potenziellen Überflutungsfläche wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes durch geeignete bauliche Lösungen Rechnung getragen.

Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG

Entsprechende Gebiete sind im Vorhabensbereich und dem angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

6.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen Strukturen entsorgt.

6.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das mit Umsetzung des Bebauungsplanes zur Errichtung geplante Gebäude wird nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Gemäß dem Klimaschutz-Gesetz Baden-Württemberg muss auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden.

Durch den geringen Energiebedarf und die regenerative Stromproduktion erreicht das mit Umsetzung des Bebauungsplans errichtete Gebäude den Standard eines Nullenergie-Gebäudes, d.h. dass der externe Energiebezug des Gebäudes in der Jahresbilanz durch den eigenen Energiegewinn aufgewogen ist.

6.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne mit konkreten umweltbezogenen Zielaussagen liegen für den geplanten Geltungsbereich nicht vor.

6.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

6.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie den Sachverhalt, dass im Plangebiet bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung zulässig ist.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a (2) ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.*

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes *Neubau Sparkasse* beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebauten bzw. planungsfreien Flächen in Anspruch genommen wird. Durch die Überbauung bereits versiegelter Flächen wird das bislang schon gegebene Maß an Überbauung und Befestigung nicht überschritten.

Durch den Erhalt des Untergeschosses können Eingriffe in den Boden weitgehend vermieden werden.

Ggf. anfallende überschüssige Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden.

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

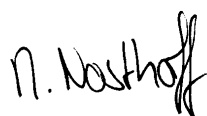
Gestaltung

Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung wird aufgrund der zahlreichen bereits genannten positiven Effekte auf die verschiedenen Schutzgüter sowie als Ersatz für den Verlust der derzeit vorhandenen kleinen Grünflächen im Umfeld des Bestandsgebäudes dringend empfohlen.

Sicherung / Erhaltung

Bei Bauarbeiten in räumlicher Nähe zu den im Umfeld verbleibenden Bäumen sollten die Normen und Regelwerke zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen beachtet werden. Gegebenenfalls erforderliche Aufastungen sind nach einschlägigen fachlichen Grundsätzen durchzuführen.

Karlsruhe, den 06.03.2023



i.A. M. Nosthoff, Dipl.-Biol.
arguplan GmbH