
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

4. ÄNDERUNG MIT TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

**„für das Gebiet zwischen Freibadstraße –
Ullrichswerksiedlung - G´haubach und
Oberstdorfer Straße“**

(Fl.Nr. 596, Gemarkung Sonthofen)

D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 12.12.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24101

Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

D)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Übergeordnete Planungen	6
5.	Umweltbelange	9
6.	Planungskonzept	12

D) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat am 23.02.2016 einstimmig eine verstärkte Innenentwicklung und gleichzeitige Beschränkung der Zersiedelung auf dem Gebiet der Stadt Sonthofen beschlossen. Damit soll auch dem im BauGB formulierten Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Dieses Ziel wird mit der vorliegenden 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgt.

Für das Grundstück Oberstdorfer Straße 7 (Flurnummer 596, Gemarkung Sonthofen), liegt ein Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus vor. Das Grundstück ist derzeit bebaut und ist von einer heterogenen Umgebung aus Wohn-, Gewerbe- und Sondernutzungen geprägt. Nach der Teilaufhebung ist eine Neubebauung des Grundstückes nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorgesehen.

Durch die Teilaufhebung entfällt das gegenwärtige Baurecht für die Flurnummer 596, Gemarkung Sonthofen. Dies ist auch bereits für die angrenzenden Gebäude der Oberstdorfer Straße 9 a-c der Fall, welche dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet sind

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 818 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 596 der Stadt Sonthofen, Gemarkung Sonthofen.

2.2 Lage und Bestandssituation

Das Gebiet der Teilaufhebung befindet sich im Süden der Stadt Sonthofen. Die nähere Umgebung wird von Wohn-, Gewerbe- und Sondernutzungen geprägt.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist eben und insbesondere im Osten und Süden mit Gehölzstrukturen eingegrünt.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Bestandsbebauung in Form eines Wohngebäudes und Nebengebäuden.



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet zwischen Freibadstraße-Ullrichswerksiedlung- G'haubach und Oberstdorfer Straße mit Teilaufhebung für das Flurstück 596 Gemarkung Sonthofen wurde am 23.07.2024 im Stadtrat beschlossen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „für das Gebiet zwischen Freibadstraße – Ullrichswerksiedlung - G'haubach und Oberstdorfer Straße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es werden durch die Änderung die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt (§ 13 Abs.1 Satz 1)

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sind nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt; vielmehr entspricht er dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen stellt für den Bereich der Teilaufhebung eine gemischte Baufläche dar. Die Teilaufhebung zielt nicht darauf ab, die Gebietsart und das damit verbundene Entwicklungsziel der Stadt als gemischte Baufläche zu ändern.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.



Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M. mit Geltungsbereich (violett)

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 4. Änderung mit Teilaufhebung setzt laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 ein Mischgebiet fest. Die aufgehobene Fläche umfasst die Fl.Nr. 596, Gemarkung Sonthofen. Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben. Außerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10, einschließlich seiner Änderungen, unverändert fort.

Zukünftige Vorhaben auf der Fläche sind gemäß § 34 BauGB zu behandeln.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Sonthofen befindet sich in der Region Oberallgäu im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Sonthofen wird als Oberzentrum dargestellt. Bei der Aufstellung des 4. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „für das Gebiet zwischen Freibadstraße – Ullrichswerksiedlung - G'haubach und Oberstdorfer Straße“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

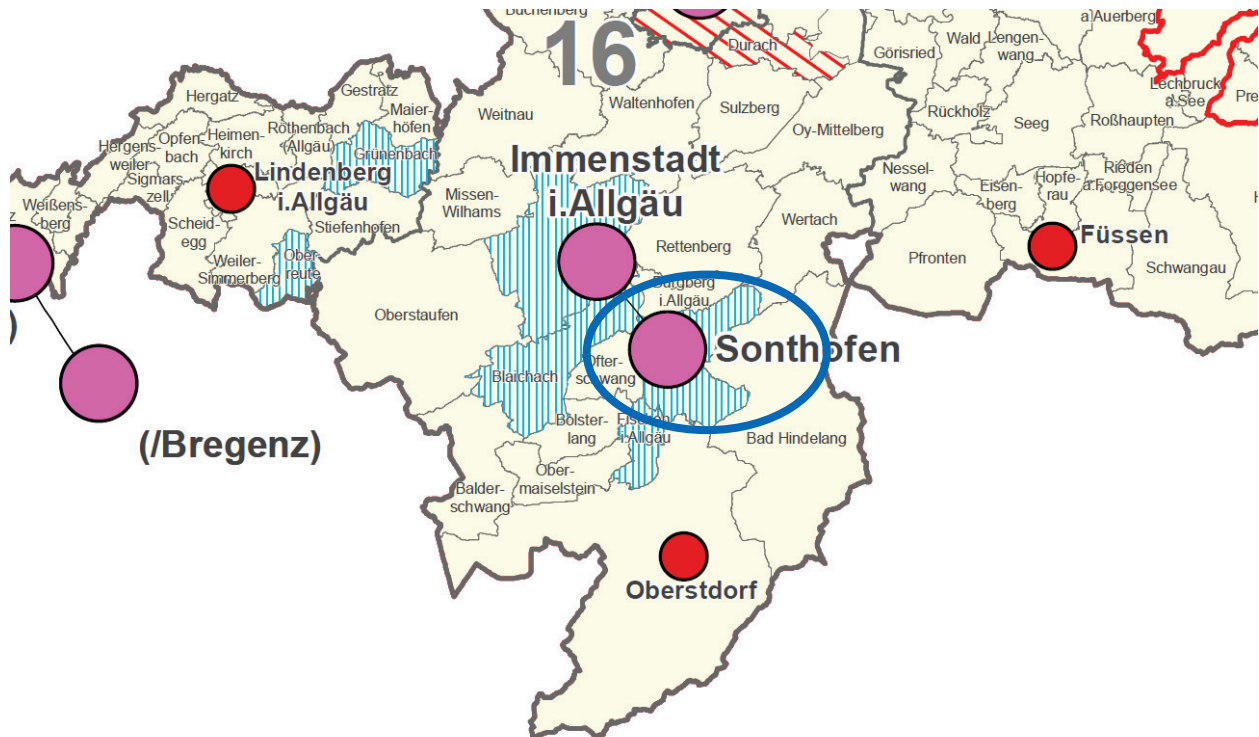


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung) den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Raumstrukturell liegt die Stadt Sonthofen im Alpengebiet zwischen Immenstadt i. Allgäu im Norden und Oberstdorf im Süden. Die Stadt Sonthofen ist als Oberzentrum gekennzeichnet.

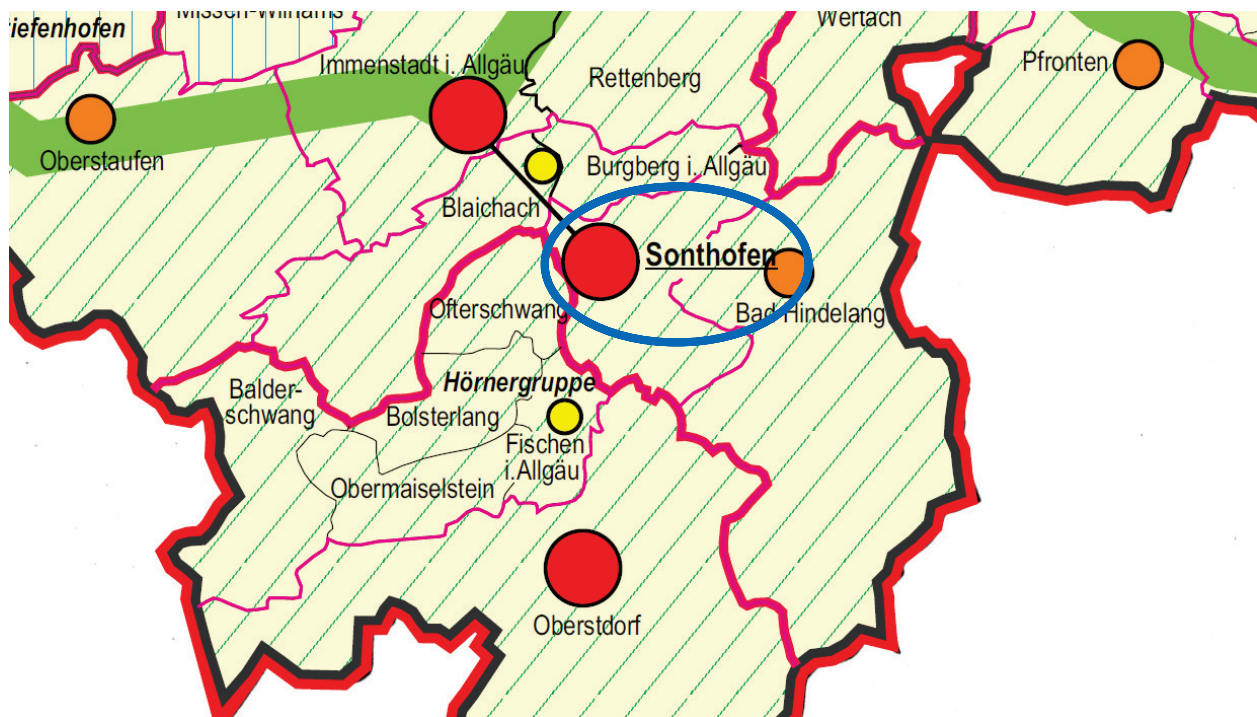


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I,1 (G))
- In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. (A II, 1.1 (G))
- In den Allgäuer Alpen ist die Funktionsfähigkeit der Ökosysteme, die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Leistungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit möglichst dauerhaft zu sichern. (B I, 1.3 (G))
- In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen. (B IV, 3.1.1 (G))

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (B V, 1.1 (G))
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (B V, 1.2 (Z))
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (B V, 1.3 (Z))

Der Regionalplan trifft für den bebauten Bereich der Stadt Sonthofen keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsverordnungen betroffen, einschließlich der Bestimmungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der überflutungsgefährdeten Flächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) sowie bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem). Es werden keine regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehalts- oder Vorranggebiete berührt, Überschwemmungsgefährdungsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und es liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

Aktuell liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor und das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen betroffen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Der Bereich der Teilaufhebung stellt sich als bebauter Bereich mit Gartenfläche und umgrenzenden Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Sträuchern dar.

Das Gebiet ist durch seine heterogene Struktur aus Wohn-, Misch- und Sonderbauten und der angrenzenden Oberstdorfer Straße stark vorbelastet. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor.

5.3 Schutzgut Boden

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Oberstdorfer Straße, eine vollversiegelte Straßenverkehrsfläche. Die Umgebung ist durch eine heterogene Mischung aus Wohn-, Misch- und Sonderbauten geprägt.

Das Gebiet ist bereits im aktuellen Zustand bebaut und damit vorbelastet. Eine mögliche Neubebauung gemäß § 34 BauGB ist daher als gering einzustufen. Zudem muss sich ein mögliches Neubauvorhaben in seiner Flächeninanspruchnahme und seiner Kubatur an die nähere Umgebung anpassen.

Um die Bodenfunktion bestmöglich zu erhalten und die Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser zu fördern, sollten Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Zudem handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung, die der Innenentwicklung dient, wobei auf bereits bestehende Erschließungen zurückgegriffen werden kann und neue Erschließungsstraßen somit nicht notwendig sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu rechnen.

5.4 Schutzgut Fläche

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes dient dem Ziel der Stadt Sonthofen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Gebiet ist derzeit noch bebaut. Bei einer möglichen Neubebauung ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB einzustufen. Es werden somit bestehende Flächen effizient genutzt und ein zusätzlicher Flächenverbrauch (z.B. durch Erschließung) minimiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

5.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Landesamts für Umwelt Bayern weder innerhalb einer Gefahrenfläche für sehr selten auftretende Extremhochwasser (HQextrem) noch in einer Gefahrenfläche für häufige oder hundertjährig auftretende Hochwasser (HQ100) oder HQhäufig.

Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplans betroffen. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Planungsgebiets.

Etwa 250 Meter westlich des Plangebiets befindet sich die Iller, die als Hochwassergefahrenfläche für HQextrem, HQ100 und HQhäufig sowie als Überschwemmungsgebiet HQ100 festgesetzt ist. Aufgrund der Distanz sind diese Gegebenheiten planungsrechtlich irrelevant.

Jedoch ist das Plangebiet als wassersensibler Bereich (Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken) gekennzeichnet.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bachverlauf G'haubach. Der G'haubach dient der Entwässerung des Stadtgebietes von Sonthofen.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am G'haubach wurde eine hydraulische Untersuchung durchgeführt: Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass

- die Hochwasserrückhaltung durch eine Neubebauung nur unwesentlich beeinträchtigt wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

(Quelle: Hydraulische Untersuchung zum Bauvorhaben Macht-Haraped-Conle, vom 20.02.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch, Kempten/Allgäu)

Für eine Neubebauung des Grundstückes ist daher eine hochwasserangepasste Bebauung dringend empfohlen.

Eine mögliche Versiegelung nach der Teilaufhebung wird aufgrund der Vorbelastung keine oder nur geringfügige Verringerungen der Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge haben. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche befindet sich im Siedlungsraum der Stadt Sonthofen und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der Nähe zur Oberstdorfer Straße im Norden ist die Fläche bereits vorbelastet. Dadurch ist die Funktion des Plangebiets als kleinklimatischer Ausgleichsraum erheblich eingeschränkt, und aufgrund der geringen Flächengröße übernimmt es keine bedeutende klimatische oder lufthygienische Funktion für den Siedlungsraum der Stadt Sonthofen.

Bauliche Anlagen wirken grundsätzlich als Barrieren für Luftabfluss und Luftaustausch, wobei die umgebende Bestandsbebauung bereits einen bedeutsamen Luftaustausch verhindert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes und der umliegenden Bestandsbebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

5.7 Schutzgut Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung und die Bevölkerung zu erwarten. Die Fläche wird aktuell nicht als Aufenthaltsort oder für Naherholungszwecke genutzt und bietet der Bevölkerung somit keine Erholungsfunktion.

Während der Bauphase können vorübergehend Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen auftreten. Diese Immissionen entsprechen jedoch den üblichen Maßstäben einer städtischen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Sonthofen und somit in einer bereits durch bauliche Anlagen vorgeprägten Umgebung. Die bereits bestehenden Gehölze tragen zu einer Eingrünung des Plangebiets bei. Im Geltungsbereich der Änderung sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Vorrang- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

Während der Bauphase kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als gering einzustufen. Es ist nicht mit einer Verschlechterung des Landschaftsbildes zu rechnen, da sich ein mögliches Neubauvorhaben gemäß § 34 BauGB an die Umgebung anzupassen hat.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

5.9 Kultur und Sachgüter

Im oder in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die nächsten Bodendenkmäler befinden sich in einer Entfernung von ca. 250 – 300 m zum Plangebiet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

6. PLANUNGSKONZEPT

Die Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 596, Gemarkung Sonthofen, planen den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Um den Zielen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nachzukommen, soll der Bereich der betroffenen Flurnummer aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.10 herausgenommen werden (Teilaufhebung).

Gemäß dem seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 wäre für das Flurstück nur eine eingeschossige Bebauung in der Grundfläche des Bestandes möglich. Dies entspricht nicht dem Ziel der Stadt Sonthofen, die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Daher wurde eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes beschlossen, um das geplante Vorhaben zukünftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Struktur aus Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauten geprägt. Es befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit

Satteldächern, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern, Bürogebäude, Werkstätten und eine Tankstelle in der näheren Umgebung.

Die aktuellen Planungen zum Neubauvorhaben sehen eine zweigeschossige Bebauung mit einem asymmetrischen Walmdach und einer Lochfassade zum Straßenraum hin vor. Zur hochwasserangepassten Bauweise soll das Gebäude angehoben werden, was einen hohen Sockel zur Folge hat. Zur Herstellung der benötigten Stellplätze ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Im Außenbereich sollen Spielgeräte und eine Retentionsmulde hergestellt werden.