

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
1. Anlass der Planung	23
2. Räumlicher Geltungsbereich	23
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	23
3.1 Landesentwicklungsplanung	23
3.2 Regionalplanung	24
3.3 Flächennutzungsplanung	24
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	24
4. Bestandsanalyse	24
4.1 Gelände	24
4.2 Erschließungssituation	24
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	25
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	25
4.5 Wasserschutzgebiet	25
5. Ziele der Planung	25
5.1 Grundzüge der Planung	25
5.2. Nutzungskonzept	25
5.3 Erschließung	26
5.4 Grünordnung	26
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	27
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	31
6.1 Geltungsbereich und Ziele der Planung	31
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	31
6.3 Werbeanlagen und Automaten	31
6.4 Einfriedungen	32
6.5 Antennen	32
6.6 Niederspannungsleitungen	32
B - 3: Umweltbericht	34

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Mit dem Bau des Kommunalen Hilfeleistungszentrums Hirschberg und dem Umzug der Freiwilligen Feuerwehr wird im September 2012 das Feuerwehrhaus im Riedweg in Großsachsen frei. Zur Verwendung der frei werdenden Immobilie und zu Gunsten des Haushalts soll das Grundstück verkauft und das Gebäude umgestaltet werden. Es ist dort ein allgemeines Wohngebiet geplant, um eine Folgenutzung zu ermöglichen.

Es wird angestrebt, das bestehende Gebäude zu einem "Ärztehaus" umzunutzen, das im Umfeld von Pflegeheim und betreutem Wohnen eine sinnvolle Nutzung darstellt und im allgemeinen Wohngebiet möglich ist.

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im großen Garten". Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 (geändert im Jahr 1974) weist an dieser Stelle ein Sondergebiet (SO) "Feuerwehr" aus. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Ärztehaus zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann der Bebauungsplan im sogenannten "beschleunigten Verfahren" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht verzichtet worden, auch wenn dies gemäß § 13a BauGB möglich gewesen wäre.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,19 ha. Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 5001 und 5003.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Teil B-5) im Maßstab 1:500.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Hirschberg befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar im Mittelbereich des

Mittelzentrums Weinheim an der Landesentwicklungsachse (Heppenheim-) Weinheim-Heidelberg-Wiesloch (-Bruchsal).

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar ist die Gemeinde Hirschberg als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im engeren Verdichtungsraum festgelegt. Der Ort ist als Siedlungsbereich für Wohnen festgelegt. Die Bestandssituation ist als 'Siedlungsfläche Wohnen' nachrichtlich übernommen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist im Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht Planungsrecht gemäß dem Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Im großen Garten" (genehmigt am 19.02.1974), der im Überlagerungsbereich durch die Planung ersetzt wird.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt am Riedweg im Westen des Ortsteils Großsachsen. Das Gelände ist fast eben. An der Grenze zum Riedweg liegt die Geländehöhe auf ca. 110,15 bis ca. 110,50 m über Normalnull (ü.NN).

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über den Riedweg bzw. einen Weg von der Stichstraße 'Im großen Garten' erschlossen und so das örtliche Verkehrsnetz bzw. die Landstraße (B 3) angebunden. Über die B 3 und die L 541 ist die nahegelegene Autobahn A 5 zu erreichen. Das Plangebiet ist somit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist über das Busnetz und ergänzende Ruftaxis gut an den ÖPNV angebunden. Nordöstlich liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der OEG-Bahnhof

Großsachsen. Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet aus dem Gemeindegebiet erreichen.

Im Riedweg liegen Mischwasserkanäle und der teilweise überdeckte Landgraben.

4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im Plangebiet bestehen derzeit ein Feuerwehrgebäude und ein Spielplatz.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Umfeld liegen Wohn- bzw. Mischnutzungen mit vor allem zwei- bis dreigeschossiger Bebauung. Östlich liegen eine Sporthalle und das Rathaus, nördlich ein Pflegeheim, betreutes Wohnen und ein Kindergarten, nord-östlich Sportanlagen.

4.5 Wasserschutzgebiet

Der Bereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Dabei soll das Baufenster auch ein Ärztehaus ermöglichen.

5.2. Nutzungskonzept

Es ist ein allgemeines Wohngebiet geplant, wodurch eine gewisse, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung im Gebiet grundsätzlich ermöglicht wird. Unter anderem ist darin das erwünschte Ärztehaus möglich.

Südlich davon soll der Spielplatz erhalten bleiben.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge ist über den angrenzenden Riedweg gesichert.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.3.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen von Fußgängern und Radfahrern zu erreichen. Es ist zudem über einen Weg mit der Straße "Im großen Garten" verbunden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Abwasser im Plangebiet kann über die im Riedweg liegenden Mischwasserkanäle entsorgt werden.

Im Plangebiet sind Versickerungsanlagen nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Entsorgung unverschmutzten Regenwassers in den Landgraben grundsätzlich möglich.

Eine Gasversorgung des Gebietes kann grundsätzlich über den Riedweg erstellt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist erwünscht.

5.4 Grünordnung

Im Süden ist ein Spielplatz als Grünfläche festgesetzt.

Gemäß der Landesbauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Stellplätze im Wohngebiet sind grundsätzlich versickerungsfähig auszubilden.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung als WA soll eine gewisse, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung und auch ein Ärztehaus ermöglicht werden. Damit die Wohnnutzung nicht gestört und keine zusätzlichen Verkehre ausgelöst werden, sind Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Um hochwertige Innerortsnutzungen anzusiedeln und vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird auf 1,2 festgesetzt, so dass am Riedweg ein betonter östlicher Abschluss des Gebietes "Im großen Garten" und die notwendige langfristige Flexibilität für ein Ärztehaus ermöglicht werden.

5.5.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt.

Um die Bebauung in die Umgebung einzufügen, orientieren sich die zulässigen Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung, dem Bestand und dem geplanten Ärztehaus. Außerdem sind die zur Höhenermittlung erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien dürfen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien die maximale Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten.

Durch die zulässigen Gebäudehöhen werden eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und die Nutzung regenerativen Energien ermöglicht.

5.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die nördliche Baugrenze ist in Ergänzung zum westlich daran anschließenden Baufenster zurückgesetzt. Sie wahrt den dortigen Mindestabstand von 5 m von der Grundstücksgrenze so, dass ein Abschluss des dortigen gestaffelten Baufensters gebildet werden kann. Im Osten, Süden und Süd-Westen des Geltungs-

bereiches wird zu den benachbarten Nutzungen Abstand gehalten und so einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt.

Das Baufenster umfasst die bisherigen Baufenster des Bebauungsplanes "Im großen Garten" und seiner ersten Änderung. Es ermöglicht darüber hinaus den geplanten Umbau des Feuerwehrgebäudes zu einem Ärztehaus.

Wie im bestehenden Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt - zwecks flexibler Umsetzungsmöglichkeiten am Abschluss des Wohngebietes ohne nähere Bestimmung des Haustyps.

5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu Nebenanlagen und Garagen ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Sie dient einer städtebaulichen Einheitlichkeit, dem vorbeugenden Brandschutz bzw. der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Es wird zudem klargestellt, dass Stellplätze und Garagen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

5.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der örtlichen Versorgung dienende Leitungen der EnBW werden in ihrer Lage und Erreichbarkeit dergestalt durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert, dass auf der durch das Geh- und Leitungsrecht betroffenen Stelle keine Hochbauten möglich sind.

5.6.6 Spielplatz

Der Spielplatz bleibt als Grünfläche in verträglicher Ergänzung der Wohngebiete festgesetzt, um wohnortnahes Spielen für Kinder zu ermöglichen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.7.1 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden.

Zwecks Boden- und Gewässerschutz sowie aus statischen Gründen ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig.

5.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Gebot des Bodenschutzes Rechnung zu tragen und zwecks Grundwasserneubildung wird die Bodenversiegelung aufgrund von Stellplätzen durch wasserdurchlässige Beläge reduziert.

5.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen unzulässig.

5.8.4 Leuchtmittel

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Teil B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich und Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung und der Geltungsbereich sind im Teil B-1 ausführlich dargestellt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Nachbarbebauung Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.2.1 Dachgestaltung

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, ist die Dachneigung wie bisher begrenzt, zu hohe Traufen an der Grundstücksgrenze werden vermieden. Darüber hinaus werden Flachdächer auf Hauptgebäuden als möglicher städtebaulicher Akzent am östlichen Abschluss des Gebietes "Im großen Garten" zugelassen. Dachaufbauten und Kniestöcke bleiben im Sinne einer beruhigten Dachlandschaft und minimierten Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Dem Ortsbild und einem nicht verunstalteten, einheitlichen Erscheinungsbild der baulichen Anlagen dient die Vorgabe zu den Materialien der Dacheindeckung.

6.2.2 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

Aus stadt- und gebäudegestalterischen Gründen sind Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf Dächern von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Zurückgesetzt sind sie vom Straßenraum aus weniger sichtbar.

6.2.3 Fassadengestaltung

Die Sockelhöhe bleibt wie bisher im Sinne der Gebietseinheit festgesetzt.

6.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und in ihrer Größe sowie Farbe beschränkt, um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen zu begrenzen, das Ortsbild zu schützen und das Plangebiet und seine baulichen Anlagen nicht zu verunstalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der damit verbundenen Störeffekte für

die Bebauung der Nachbargrundstücke und im Plangebiet sowie auf die Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

Um das Ortsbild zu schützen und das Plangebiet und seine baulichen Anlagen nicht zu verunstalten, sind Automaten unzulässig.

6.4 Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen bleiben wie bisher zur Wahrung des Gebietscharakters und um einen offenes Erscheinungsbild zu ermöglichen unverändert erhalten.

6.5 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und diese sowie das Ortsbild nicht stören. Entsprechend sind sie auf das Dach und in der Anzahl begrenzt.

Mobilfunkantennen sind unzulässig. Durch die Festsetzung soll die gestalterische Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der Gebäude verhindert werden.

6.6 Niederspannungsleitungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten und um das Ortsbild nicht zu stören geboten.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das allgemeine Wohngebiet bereits bebaut und überwiegend versiegelt ist.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt und werden auch nicht erwartet. Darüber hinaus werden in den Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Belange geprüft bzw. sind auch im Kenntnissgabeverfahren oder verfahrensfreien Vorhaben einzuhalten.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Der Bereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die Wasserschutzgebietsverordnung steht der Planung nicht entgegen.

Durch Planung wird eine Innenentwicklung durch Umnutzung ermöglicht und damit einer Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle entgegengewirkt. So wird das Schutzgut Boden geschont. Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen

Größe des Plangebietes und der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an umgebende Bebauung. Um negative Auswirkungen durch Werbung zu vermeiden, ist diese in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Die Entsorgung unbelasteten Regenwassers ist fachgesetzlich geregelt. Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten der Versickerung oder der Einleitung in den an das Plangebiet angrenzenden Landgraben. Versickerungsfähige Stellplätze werden grundsätzlich vorgeschrieben.

Im Bebauungsplan werden kompakte Baukörper in mehrgeschossiger Bauweise ermöglicht. Solche dienen einer effizienten Nutzung von Energie, da so die Wärmeverluste der Bebauung auf wirtschaftliche Art und Weise verringert werden. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, werden darüber hinaus Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien begrüßt.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht ersichtlich.