

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Bedarf nach (betreutem) Wohnen. Vor diesem Hintergrund wurde für einen heutigen Parkplatz in Leutershausen, der auf ein Nachbargrundstück verlegt worden ist, ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Auf dem fortgeschriebenen Siegerentwurf aufbauend soll nun mit einem vorhabensbezogener Bebauungsplan der Geltungsbereich städtebaulich entwickelt und geordnet werden. Dabei sollen auch aktuelle Planungen der Gemeinde zur Aufwertung des Angrenzergrundstücks der Seniorenbegegnungsstätte ´Alte Villa´ durch einen Skulpturengarten insoweit einfließen, dass zu dieser eine Wegeverbindung und im Plangebiet ein Gemeinschaftsraum ermöglicht werden soll.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.875 m² auf den Flurstücken Nr. 2829, 2830 und 2842/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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

Nach dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, liegt die Gemeinde östlich der großräumigen landesplanerischen Entwicklungsachse Darmstadt - Karlsruhe, innerhalb des hochverdichteten Kernraums. Das Plangebiet ist als 'Siedlungsfläche Wohnen' im baden-württembergischen Teilraum ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

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

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden.

Nördlich angrenzend liegt der Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“ von 1999 mit zwischen allgemeinen und faktischen Wohngebieten; dieser weist besondere Wohngebiete aus.

Darüber hinaus ist das Plangebiet nach § 34 BauGB einzuordnen mit Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets und Gemeinbedarfsnutzungen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das zu überplanende Gelände liegt im Bereich der Ortsmitte an der Fenchelstraße und der Mozartstraße im Ortsteils Leutershausen und ist relativ eben-erdig.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist von Süden über die Fenchelstraße und von Osten über die Mozartstraße an das örtliche Verkehrsnetz und über dieses an die Kreisstraße K 4135, die Bundesstraße B 3 und die nahegelegene Autobahn A 5 gut überörtlich angebunden.

Es ist auch gut an den ÖPNV angebunden. Westlich liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der OEG-Bahnhof Leutershausen. Von diesem fahren die Linie RNV 5 nach Weinheim, Heidelberg und Mannheim, die Buslinie/ Ruftaxi 6928 (Haltestellen OEG-Bahnhof und Dr.-W.-Schmitt-Anlage) in Richtung Hohensachsen und Heddesheim, sowie Buslinie/ Ruftaxi 6926 nach Schriesheim.

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

In den angrenzenden Straßen bestehen Wasser- und Abwasserleitungen, an die angeschlossen werden kann.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit als Parkplatz benutzt.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Umfeld besteht Wohnbebauung, im Norden grenzen ein Getränkevertrieb und die Seniorenbegegnungsstätte und Sozialstation 'Alte Villa' an. Darüber hinaus liegen im näheren Umfeld in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wie Bäckerei, Gärtnerei, Sparkasse, Ärztehaus und Apotheke, Schule, Kindertagesstätte und Gemeindezentrum. Östlich des Plangebiets liegt ein neu angelegter Parkplatz, weiter im Westen der OEG-Bahnhof Leutershausen und ein Edeka aktiv Markt.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, in dem ein Vorhaben mit betreutem Wohnen und Gemeinschaftsraum Platz finden soll.

Planerische Ziele sind

- ▶ Baufenster, in dem Wohnbebauung mit Gärten ebenso möglich ist wie die geplante Nutzung Betreutes Wohnen,
- ▶ straßenbegleitende Bebauung,
- ▶ eine Höhenentwicklung, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert und
- ▶ die Offenhaltung einer inneren Durchwegung.

5.2 Nutzungskonzept

Als Art der baulichen Nutzung ist als Rahmen analog zu den angrenzenden Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet geplant. Vorrangig soll darin die Nutzung des Betreuten Wohnens mit einem Gemeinschaftsraum realisiert werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge ist über die angrenzenden Straßen (Fenchelstraße und Mozartstraße) gesichert. Die KFZ-Zufahrt wird an einer Stelle gebündelt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden Tiefgaragen und an der Fenchelstraße öffentliche Parkplätze ermöglicht.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen von Fußgängern und Radfahrern zu erreichen. Entlang der Fenchelstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche und Fußgängerbereich festgesetzt, so dass z.B. an der Ecke Mozartstraße/Fenchelstraße auch ein breiterer Fußgängerbereich entstehen könnte.

Innerhalb des Plangebietes schafft eine rückwärtige Durchwegung von der Fenchelstraße zur Seniorenbegegnungsstätte 'Alte Villa'.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Leitungsanschluss soll über die angrenzenden Straßen erfolgen.

5.4 Immissionsschutz

Die Lärmschutzmaßnahmen entsprechen dem aus dem schalltechnischen Gutachten hergeleiteten Schallschutzkonzept. Restriktionen ergeben sich hier aufgrund des Heranrückens an den nördlich im besonderen Wohngebiet liegen-

den Getränkemarkt, der heute jedoch bereits den Schutz der umliegenden Wohnbebauung beachten muss. Sie führen dazu, dass am Nordrand des Geltungsbereiches im Regelfall zum Getränkemarkt ausgerichtete maßgebliche Immissionsorte vor schutzbedürftigen Räumen vermieden werden sollen.

5.5 Grünordnung

Gemäß LBO müssen die nicht-überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Im Plangebiet werden straßenseitig Grünstreifen und entlang des rückwärtigen Wegerechtes Begrünungen mit einer Baumreihe vorgesehen. Flächenbezogen werden Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt.

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung und vorhabensbezogene Festsetzung

Durch die Ausweisung als WA soll eine gewisse, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Für diese Festsetzung eines besonderen Wohngebiets ermangelt es u.a. einer bestehenden Bebauung, einer gewerblichen Nutzung im Gebiet bzw. einer speziellen Sondersituation.

Damit die Wohnnutzung nicht gestört und keine zusätzlichen Verkehre oder Lärmkonflikte begünstigt werden, sind Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Aufgrund der hochwertigen zentralen Lage sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen und im vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die 'Vorhabensbezogene Festsetzung' ist gemäß § 12 BauGB erforderlich, da im vorhabensbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet festgesetzt ist. Dieses schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welchen der Gemeinderat dann aber zustimmen müsste.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um im Plangebiet eine dichte Wohnform und die Ansiedlung der geplanten Nutzung (Betreutes Wohnen) zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Grundflächenzahl auf 0,5 zu erhöhen. Dadurch werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO überschritten. Dies ist hier jedoch städtebaulich aufgrund der zentralen

Innerortslage an einem besonderen Wohngebiet und nahe eines größeren Schulgebäudes mit den gewählten Höhen städtebaulich verträglich, zumal Eckbebauung entstehen soll. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt, da aufgrund der Baufensterform und den festgesetzten Höhen keine zu großen Gebäudetiefen, keine zu kleinen Freiflächen und keine zu engen Straßenräume entstehen. Zudem werden Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Östlich schließt eine Freifläche (Parkplatz) an, die die Dichte im Quartier verringert.

Für den Regelfall wird die Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen der Obergrenzen begrenzt. Nur für (städtebaulich erwünschte) unterirdische Tiefgaragen (straßenseitig mit Begrünung) wird eine weitere Überschreitungsmöglichkeit geschaffen, welche damit das in besonderen Wohngebieten zulässige Maß einhält. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die öffentlichen PKW-Parkplätze, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Die zulässigen Höhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung, welche auch größere Höhen beinhaltet. Akzentuierend wird entlang der Fenchelstraße eine größere Firsthöhe zugelassen.

Die gewählte Geschossregelung begünstigt eine gute städtebauliche Einbindung in die Umgebung.

5.6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes werden straßenseitige Nebenanlagen und Lagerflächen reglementiert.

5.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Vor dem Hintergrund der erhöhten GRZ werden oberirdische Garagen und Stellplätze im WA ausgeschlossen, jedoch ausreichend Möglichkeiten für Tiefgaragen geschaffen.

5.6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wegerecht

Durch die Parkfläche und den Fußgängerbereich werden Parkplätze für die Öffentlichkeit bzw. Freiflächen für Fußgänger bereitgestellt.

Ein rückwärtiger Fußweg zugunsten der Allgemeinheit stellt entsprechend den Planungszielen eine solche Verbindung sicher.

5.6.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche Vorkehrungen

Zum Schutz vor Gewerbe-/Anlagenlärmemissionen werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Sie stellen sicher, dass zum Getränkemarkt hin kein zusätzlicher maßgeblicher Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht, an welchem deren Immissionsrichtwerte nicht eingehalten wären. Da zudem an der nördlichen Grundstücksgrenze (für die Tiefgarage) die Grundstückszufahrt angeordnet ist und die Baufensterform genügend geschützte Freibereiche ermöglicht, wird dem Freiflächenschutz ebenfalls Rechnung getragen.

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

5.8.1 Wasserdurchlässige Materialien

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

5.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen und -rinnen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

5.8.3 Überdeckung und Begrünung straßenseitiger Tiefgaragen

Die gewählte Überdeckung und Begrünung straßenseitiger Tiefgaragen dient dem Ortsbild und wäre ab einer 20 cm hohen Bodenschicht als Bodenausgleich grundsätzlich rechnerisch ansetzbar. Bäume benötigen ein höhere Substratstärke und ausreichend Wurzelraum.

5.8.4 Anpflanzen von Bepflanzungen

Gartenbereiche und wegbegleitendes Grün mit Bäumen dienen dem Ortsbild entlang der Öffentlichkeit zugänglichen Verkehrsflächen/Wegen und der Ökologie. Sie schaffen zudem private Abstandsgebiete. Die Mindestbaumzahl stellt für die Fläche eine ökologisch und für die Nutzung im Ortsbild angemessene Durchgrünung dar. Dabei benötigen Bäume eine ausreichende Pflanzfläche. Zum Schutz der heimischen Vegetation und Dauerhaftigkeit der Maßnahme werden standortgerechte heimische Pflanzen festgesetzt.

Ein Erhaltungsgebot der Pflanzungen ist dem Pflanzgebot bereits impliziert und hier klarstellend ausformuliert.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 1.875 m² auf den Flurstücken Nr. 2829, 2830 und 2842/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Nachbarbebauung Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.3.1 Dachgestaltung

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, sind die Dachneigung und die Dachfarbe begrenzt.

Dem Ortsbild dient auch die Vorgabe zu den Materialien der Dacheindeckung. Dachbegrünung wird dabei begrüßt, da diese u.a. positive ökologische Wirkungen hat und auch Vorteile für den Wasserhaushalt und das Kleinklima aufweist.

Aus stadt- und gebäudegestalterischen Gründen und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind Solaranlagen auf Dächern von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Zurückgesetzt sind sie vom Straßenraum weniger sichtbar, weil sie in der Perspektive hinter der Traufe verschwinden. Damit treten die Gebäude mit ihrer tatsächlichen Höhen deutlicher in Erscheinung. Solardächer sind hiervon ausgenommen, da hier die genannten negativen Effekte in der Regel nicht auftreten.

Sonstige Dachaufbauten und Zwerchgiebel werden zwecks einer ruhigen Dachgestaltung ausgeschlossen.

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

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

6.5 Einfriedungen

Zur Wahrung eines insbesondere straßenseitig offenen, wohlgestalteten Gebietscharakters sind Art und Größe von Einfriedungen/Gartenbegrenzungen eingeschränkt, jedoch Hecken mit Laubgehölzen zum Schutz von Privatheit erlaubt.

6.6 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen bei der Gebäudegestaltung nicht Teil der Fassade oder Freiräume werden 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.

6.7 Niederspannungsleitungen

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

B - 3: Umweltbelange

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 wenigen Grünstrukturen weisen aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht nur einen geringen Wert auf und sind durch die bestehende innerörtliche Parkplatznutzung neben dem Getränkevertrieb vorbelastet. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind deshalb gering.

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

Die Festsetzungen erreichen auch im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage angemessen ist.

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

Durch die innerörtliche Nachverdichtung durch die geplante Bebauung wird keine Flächenneuanspruchnahme außerorts bewirkt und so die freie Landschaft und insbesondere das Schutzgut Boden geschont. Letzterem dient auch die Vorgabe versickerungsfähiger Parkplätze und Tiefgaragenbegrünung.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegen-

stehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzende 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.

Im Bebauungsplan werden kompakte Baukörper angestrebt. Entsprechend ist in die geschlossene, mehrgeschossige Bauweise ermöglicht. Dies dient 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 Solaranlagen 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.