

## **GEMEINDE HIRSCHBERG**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zwischen Birkenstraße und Jahnstraße“**

### **BEGRÜNDUNG**

vom 15. Juli 2014

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Ing. Lena Foltin
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	13 KEP 695/17

---

MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel.     0621 / 87675-0  
Fax     0621 / 87675-99  
email    info@mvv-regioplan.de  
Internet <http://www.regioplan.com>

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Wahl des Verfahrens</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage im Raum und Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
5.1	Bau- und Nutzungsstruktur	7
5.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	7
5.3	Grün- und Freiraum	7
5.4	Natur, Umwelt und Artenschutz	8
<b>6</b>	<b>Planungsinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	11
6.3	Grünkonzept	12
6.4	Natur und Umwelt	12
6.5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
6.6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
	<b>Planungsgrundlagen und Literaturverzeichnis</b>	<b>16</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Lage im Raum	4
Abb. 2:	Auszug FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	6
Abb. 3:	Bebauungskonzept mit freizuhaltenden Flächen (grün) und Nachverdichtung (rot)	11
Abb. 4:	Flächenbilanz	15

**ANLAGE****Verfahrensvermerke****Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften****Bebauungsplan – Rechtsplan**

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich zwischen Birkenstraße und Jahnstraße planungsrechtlich zu ordnen. Zu diesem Zweck soll für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Gebiet besteht durch wenige unbebaute Grundstücke und große Grundstücksflächen ein Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Einreichung einer Bauanfrage in dem Bereich Jahnstraße.

Am 25.06.2013 hat der Gemeinderat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gleichzeitig mit einer Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes beschlossen.

In der Zwischenzeit hat eine Befragung der Eigentümer im Geviert ergeben, dass überwiegend kein Interesse an einer Bebauung in 2. Reihe besteht. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, eine nachhaltige Entwicklung von bereits erschlossenen Grundstücksteilen entlang der vorhandenen Wohnstraßen zu ermöglichen. Durch eine angemessene Ausweisung von Baufenstern sollen Nachverdichtungen bzw. Umnutzung in dieser ersten Reihe möglich bleiben. Gleichzeitig werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gärten von einer weiteren baulichen Entwicklung freigehalten, um die bestehende Grünstruktur zu erhalten und zu stärken.

## 2 Wahl des Verfahrens

Am 01. Januar 2007 trat das novellierte Baugesetzbuch in Kraft. Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seitdem als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt. Ergänzend wird hierzu bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung erfolgt nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder ein Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin Abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Birkenstraße und Jahnstraße“ umfasst ein Geviert im bestehenden Siedlungsgefüge, das entlang der Straßen bereits mit (Wohn)Gebäuden bebaut ist (Beurteilung nach § 34 BauGB). Im Blockinnenbereich sind nur wenige Nebengebäude zu finden. Westlich und nördlich der Birkenstraße sind einreihig alle Grundstücke bebaut. Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich somit um einen typischen Fall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst 29.133 m<sup>2</sup>; davon werden ca. 4.100 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche festgelegt und sind bei der Grundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (WA und MI) verbleiben insgesamt 25.033 m<sup>2</sup>, die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche von lediglich ca. 11.000 m<sup>2</sup> (Ausgewiesene Bauflächen ca. 15.000 m<sup>2</sup>) verfügen. Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m<sup>2</sup>, zumal die vorgegebene GRZ in Teilen der Wohnbauflächen mit der bestehenden Bebauung bereits ausgenutzt wird und damit durch die Planung nur eine begrenzte Erhöhung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Bestand ermöglicht wird.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines evtl. entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Demnach kann der Bebauungsplan „Zwischen Birkenstraße und Jahnstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **3 Lage im Raum und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst rund 2,91 ha und liegt in der Gemeindeteil Großsachsen am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes (Gemarkungsgrenze) östlich der B3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Jahnstraße ,
- im Süden durch die Hohensachsener Straße,

- im Westen durch die Straßenbahnlinie 5 (Nebenbahn Weinheim- Heidelberg)
- und im Norden durch den Äpfelbach und die Gemarkungsgrenze.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in Großsachsen:

851, 854, 855/1, 4007, 4008, 4647, 4647/1, 4648, 4649, 4650, 4651, 4652, 4653, 4654, 4655 teilweise, 4656, 4657, 4658, 4659, 4659/2, 4659/3, 4659/4, 4660, 4660/1, 4660/2, 4660/3, 4660/4, 4660/5, 4664, 4665, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4675, 4676, 4677.

Die genaue Lage im Siedlungsraum ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

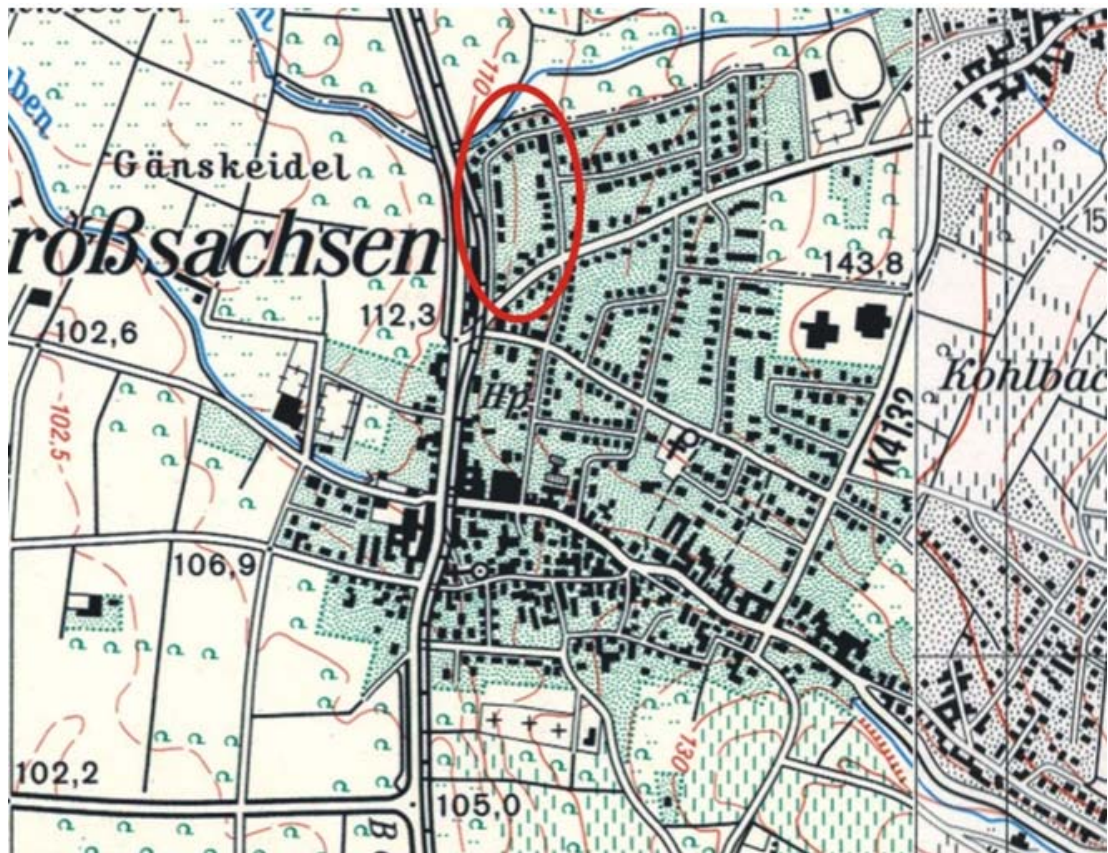


Abb. 1: Lage im Raum

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 70 der VO vom 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65).

**Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

### 4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

#### 4.2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Die Gemeinde Hirschberg gehört laut Strukturkarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1994 sowie des Entwurf zum einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar 2020 zum „engeren Verdichtungsraum“.

Im Regionalplan wird für den engeren Verdichtungsraum als Ziel bestimmt, dass hier mit der räumlichen Gestaltung den übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben Rechnung getragen werden muss.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass

- flächensparende Siedlungskonzeptionen gewählt werden;
- der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird
- und eine behutsame Ausweitung der besiedelten Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Gemeinde Hirschberg. Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als Teil der Landesplanung. Die für die Gemeinde Hirschberg zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

#### 4.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche Hirschbergs und als Wohnbaufläche (Bestand) im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim dargestellt.

Der Flächennutzungsplan empfiehlt eine Nachverdichtung im Bestand, deren behutsame Ausschöpfung dazu dienen kann, Verluste von „Freier Landschaft“ einzuschränken. Zielsetzung soll dabei u. a. sein, die historisch bedingten Ortsbildqualitäten zu erhalten sowie eine kompakte Bebauung mit gestuftem Grünsystem zu schaffen.

Die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

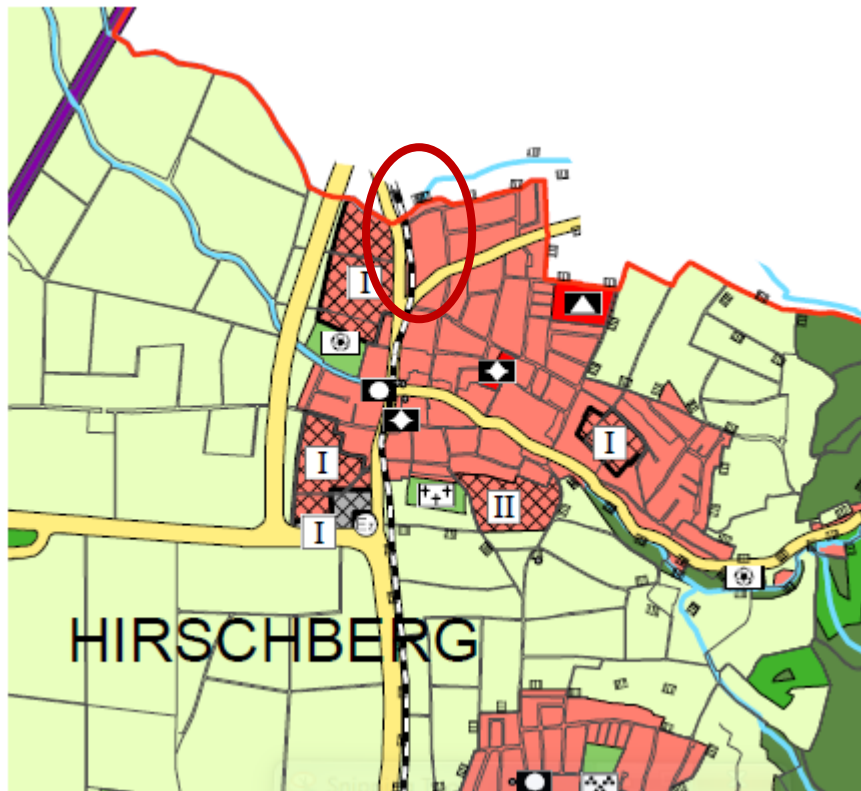


Abb. 2: Auszug FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

#### 4.2.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsgefüge Hirschbergs. Die bebauten Bereiche entlang den Straßen sind nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet bisher nicht vorhanden.



## 5 Bestandssituation

### 5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Entlang der Birkenstraße und der Jahnstraße findet sich eine Bebauung, die weitgehend in den letzten 50 Jahren entstand. Die Gebäude sind in der Regel zweigeschossig und stehen sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße. Sie zeichnen sich durch verhältnismäßig tiefe Grundstücke aus. Entlang der Birkenstraße stehen 2 Hausgruppen. Hier ist auch ein noch unbebautes Grundstück zu finden.

### 5.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Hohensachsener Straße an die B3 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (in ca. 200 m bis 500 m) befindet sich die Haltestelle „Großsachsen“ der Bahnlinie RNV 5 Richtung Weinheim/ Heidelberg / Mannheim.

Der Westen des Geltungsbereichs ist geprägt durch die angrenzende Bahntrasse sowie die dahinter liegende B3, die als Hauptverkehrsstraße die Gemeinden an der Bergstraße zwischen Heidelberg und Darmstadt verbindet. Mit einem täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 13.300 Fahrzeugen (dtv, KFZ/24 Std)<sup>1</sup> ist die Bundesstraße als stark belastet zu bewerten. Die westlich an die B3 angrenzenden Gebäude und ihre Nutzung sind erheblich durch die verkehrsbedingten Emissionen (Lärm und Schadstoffe) der Bundesstraße beeinträchtigt.

In den bestehenden Straßen liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

### 5.3 Grün- und Freiraum

Im Blockinnenbereich bestehen auf den Wohngrundstücken in der Regel Gärten als private Freiräume. Aufgrund der Tiefe des Gevierts haben sich im zentral gelegenen Innenbereich große Gartenflächen erhalten.

Eine Sonderfläche stellt das Garten- und Grabeland zwischen Birkenstraße und dem Gleisbereich der Stadtbahnlinie 5 dar. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Äpfelbach und der Außenbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet Bergstraße Nord an.

#### Gewässerrandstreifen am Äpfelbach

Nach § 29 (1) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 (2) WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Straßenwesen: Straßenverkehrszählung 2010–Baden Württemberg. Fundstelle im Internet unter [www.svz-bw.de](http://www.svz-bw.de), Zugriff am 20.02.2014

den Ausbau oder die Unterhaltung des Äpfelbaches, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Zudem sind nach § 29 (3) WG der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie bauliche Anlagen verboten. Dies wird als Hinweistext in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.4 Natur, Umwelt und Artenschutz**

### Natur und Umwelt

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der überwiegend intensiven Nutzung sind die bestehenden Gartenflächen nur von geringer ökologischer Bedeutung. Durch den nur in geringem Umfang zugelassene Nachverdichtung werden durch den Bebauungsplan auch keine grundsätzlichen Strukturen verändert. Ein Einfluss auf das außerhalb der Bebauung liegende Landschaftsschutzgebiet wird daher ausgeschlossen.

### Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte es sich allenfalls um Einzelfunde handeln und die beanspruchten Flächen wären auch dann nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Zudem liegt gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der eher geringen ökologischen Funktion des hier betroffenen Siedlungsgrüns ist dies der Fall.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden mit Ausnahme einiger Vogelarten auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohnumfeld-Erholung sowie gärtnerischer Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten

Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Auch im vorliegenden Fall sind Bäume und Gehölze betroffen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen.

Da die zentralen Bereiche der Gärten außerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen liegen, kann ein Konflikt mit den Belangen des Artenschutzes nahezu ausgeschlossen werden. Nutzungsänderungen in den Freiflächen sind dann artenschutzrechtlich unbedenklicher wenn die gesetzlichen Schonzeiten bei den Pflegemaßnahmen eingehalten werden. So werden z.B. bei einer Rodung im Winter keine der Vögel beim Brüten gestört und es werden auch keine Nester zerstört, da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest jedes Jahr neu bauen. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützter Arten (ein)finden sollten, können die beanspruchten Flächen aber dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden. Für Vögel, die auch bei Rodung im Winter einen Brutplatz verlieren, weil sie diesen regelmäßig aufsuchen, und für andere Tierarten gilt aber auch, dass gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 vorliegt, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der eher geringen ökologischen Funktion der hier betroffenen intensiv genutzten Hausgärten ist dies der Fall.

## 6 Planungsinhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das Quartier ergeben sich aus den vorab geschilderten Gegebenheiten und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung folgende Rahmenbedingungen bzw. Zielsetzungen für die Planung:

- Entlang der westlichen Grenze und der Stadtbahntrasse soll aufgrund der exponierten Lage sowie der vorhandenen Strukturen weiterhin eine gemischte Nutzung ausgewiesen werden.
- Die Wohnnutzung im überwiegenden Bereich des Quartiers soll gestärkt werden.
- Eine weitere Erschließung des Innenbereichs ist städtebaulich nicht empfehlenswert, da dies erhebliche Eingriffe in die Grünstrukturen zur Folge hätte. Der Erhalt und die Entwicklung einer grünen Mitte ist anzustreben. Hierzu sind die zusammenhängenden Gärten zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Eine maßvolle Verdichtung der unbebauten Grundstücke entlang der Birkenstraße ist anzustreben. Die Bebauung wird insgesamt auf einer erweiterten 1. Reihe beschränkt. Eine darüber hinausgehende grundstückswise Erschließung der hinterliegenden Bereiche ist aufgrund der Grundstückszuschnitte städtebaulich nicht empfehlenswert.
- Eine Sicherung eines Teils der Gartenflächen entlang der Bahntrasse als öffentliche Längsparkstreifen an der Birkenstraße ist zur Unterbringung von Besucherparkplätzen im öffentlichen Interesse.

Eine Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer wurde abgefragt. Die Entwicklung einer grundstücksübergreifenden Erschließung wurde mehrheitlich nicht gewünscht und die Umsetzungsmöglichkeit damit nicht wahrscheinlich.

Abgeleitet aus den Zielsetzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümerbefragung ergibt sich ein Konzept, das in der Abb. 3 dargestellt ist und dessen Weiterführung die Planzeichnung des Bebauungsplans darstellt.



Abb. 3: Baukonzept mit freizuhaltenden Flächen (grün) und Nachverdichtung (rot)

## 6.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

In das bestehende Straßen- und Wegenetz wird nicht eingegriffen. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Birkenstraße wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Parkstreifen gesichert.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung und Entsorgung erschlossen. Gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 an die

Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern oder getrennt abzuleiten, wenn dies schadlos und technisch möglich ist. Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbestand und die Grundstücke sind bereits an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die bestehende Beeinträchtigung der westlichen Gebäude durch die verkehrsbedingte Emissionen der Bundesstraße bleiben bestehen. Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall oder –wand) ist aufgrund der innerörtlichen Lage aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Bei einer Neubebauung ist unter Einhaltung des aktuellen Stands der Technik eine Verbesserung des passiven Lärmschutzes gegenüber dem Bestand zu erwarten. Durch eine Nutzungsgliederung im Geltungsbereich ist die Unterbringung immissionsunempfindlicheren Nutzungen in den nächst zur Straße liegenden Bereichen möglich. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die zukünftigen Nutzer keinen höheren Immissionen ausgesetzt als die heutigen Nutzer.

### **6.3 Grünkonzep**

Der Bebauungsplan hat zum Ziel die zusammenhängenden Gartenflächen zu schützen und zu entwickeln. Hierfür werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Der Zusammenhang von privaten Gartenflächen soll auch durch den Ausschluss von Nebenanlagen im Blockinnenbereich erreicht werden.

### **6.4 Natur und Umwelt**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine gezielte Verdichtung im Bereich noch unbebauter Grundstücke und regelt einheitliche eine randliche Verdichtungszone. Er ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) durch die Planung ist nicht zu rechnen, da lediglich zum größten Teil bereits bebaute Flächen um genutzt oder eine gemäßigte Nachverdichtung auf den weitgehend unsensiblen Flächen ermöglicht wird. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle, kann vermieden werden.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

### **6.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **6.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den bebauten Bereich entlang der Bahntrasse und nahe der B3 wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend der Eigenart des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch bestimmte zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO werden entsprechend der Eigenart des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-

heitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Für den weiteren bebauten Bereich werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Bestimmte zulässige Nutzungen sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend der Eigenart des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie z. B: Tankstellen nicht zulässig.

### **6.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 und in dem Mischgebieten MI eine GRZ von 0,6 entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Überschreitungen für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile werden nur im Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zugelassen. Im Mischgebiet sind diese ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich an den bestehenden Höhen im Plangebiet.

### **6.5.3 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes können im WA 1 Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser, im WA 2 Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Im WA 3 sind entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

### **6.5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren und die grüne Mitte und damit das Wohnumfeld aufzuwerten, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese der gärtnerischen Nutzung dienen.

### **6.5.5 Verkehrsflächen**

Die Birkenstraße wird im südlichen Bereich nach Westen um einen Längsparkstreifen und Verkehrsgrünflächen erweitert.

### **6.5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung**

Für den Schutz des Bodens werden Festzungen getroffen.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts der Durchgrünung des Gebietes.

Bei der Neuanlage von Stellplätzen und Zufahrten sind Festlegungen zur Wasserdurchlässigkeit von Belägen getroffen. Das auf Dachflächen von Neubauten anfallenden Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

## **6.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Werbeanlagen und von Freiflächen gestellt werden.

### **6.6.1 Dachform und Dachgestaltung**

Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Pultdächer etc. mit einer Neigung unter 15° sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

Darüber hinaus wurde der Grundsatzbeschluss, den die Gemeinde hinsichtlich der Ausbildung von Dächern erlassen hat, in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Diese Gestaltungsvorschriften berücksichtigen das bestehende Ortsbild und gewährleisten eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft.

### **6.6.2 Werbeanlagen**

In den Wohngebieten sind Werbeanlagen jeglicher Art an Gebäuden sowie Einfassungsmauern unzulässig. Ebenso freistehende Anlagen auf den Grundstücken. Als Ausnahme sind unbeleuchtete Werbeschilder mit einer Einzelgröße bis maximal 0,5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der



Leistung, an den Gebäuden sowie Einfassungsmauern auf den Baugrundstücken zulässig.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen der Gebäude abzustimmen. Freistehende, nicht gebäudeintegrierte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der Einzäunung sind unzulässig. Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende Werbeanlagen, Skybeamer sind nicht zulässig.

### 6.6.3 Freiflächen

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Dabei werden die Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen A 5.2 bis A 5.4 umgesetzt. Damit können die Freiflächen auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sollten daher auch entsiegelt bzw. begrünt werden, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage der baurechtlich erforderlichen Spielangebote zulässig.

## 7 Flächenbilanz

Wohnbaufläche (WA)	23.190 m <sup>2</sup>	80 %
Gemischte Baufläche (MI)	1.820 m <sup>2</sup>	6 %
Verkehrsfläche	4.057 m <sup>2</sup>	13 %
Öffentliche Grünfläche	96 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>29.163 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Abb. 4: Flächenbilanz

## **Planungsgrundlagen und Literaturverzeichnis**

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/2020. - Mannheim, 15.07.2006.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015. - Mannheim, 1999.

Regionalverband Unterer Neckar (Hrsg.): Regionalplan Unterer Neckar. – Mannheim, 1994.

Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar 2020 – Entwurf Mannheim, 2013.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 25.6.2013 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 5.07.2013.

### **Vorgezogene Anhörung der Beteiligten**

Die vorgezogene Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte in einer Bürgerversammlung am 19.11.2013.

Die Anhörung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hinsichtlich ggf. betroffener Umweltbelange („Scoping-Termin“) erfolgte mit Anschreiben vom 22.1.2014 am 31.1.2014.

### **Anhörung der Beteiligten § 13 Abs. 2 und § 13a Abs. 2 BauGB**

Die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2014 befristet bis 12.05.2014.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange wurden durch den Gemeinderat am 29.07.2014 geprüft und behandelt (Abwägung).

### **Satzung § 10 BauGB, § 4 GO**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.07.2014 als Satzung beschlossen.

### **Inkrafttreten §10°BauGB, § 4 GO**

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.