Stadt Schriesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ladenburger Straße 7" nach § 13a BauGB

Endfassung
30.01.2019

Begründung

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07SRH15050
Stadt Schriesheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
„Ladenburger Straße 7“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
Vorbemerkungen 4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
2 Lage und Größe des Plangebietes 5
3 Bestand 6
4 Städtebauliches Konzept 8
4.1 Bebauungskonzept 8
4.2 Verkehrliche Erschließung 11
4.3 Technische Infrastruktur 11
5 Übergeordnete Planungen 11
5.1 Flächennutzungsplan 11
6 Bestehende Rechtsverhältnisse 11
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 12
7.1 Schutzgebiete 12
7.2 Gewässerschutz 12
7.3 Hochwasserschutz 12
7.4 Denkmalschutz 12
7.5 Wald 13
7.6 Altlasten 13
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 13
8.1 Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung 13
8.2 Schutzgut Klima/Luft 14
8.3 Schutzgut Boden und Wasser 14
8.4 Schutzgut Pflanzen 14
8.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 15
8.6 Schutzgut Mensch 15
8.7 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange 15
8.8 Ergebnis 15
9 Fachgutachten 16

9.1 Schalltechnische Untersuchung 16
9.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung 18
9.2.1 Methode der Gebäudekontrolle 18
9.2.2 Ergebnis der Kontrolle von außen 19
9.2.3 Ergebnis der Kontrolle von Innen 19
9.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung 19
9.2.4.1 Mehlschwalbe 20
9.2.4.2 Haussperling 20
9.2.5 Ersatz von Nistmöglichkeiten 21
10 Planungsrechtliche Festsetzungen 27
10.1 Art der baulichen Nutzung 27
10.2 Maß der baulichen Nutzung 28
10.3 Nebenanlagen 28
10.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 28
10.5 Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 28
10.6 Zahl der Wohnungen 29
10.7 Zufahrten 29
10.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 29
10.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. 29
10.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 29
10.11 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 29
11 Örtliche Bauvorschriften 30
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 30
11.2 Dächer 30
11.3 Einfriedungen 30
11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen 30
11.5 Zahl der Stellplätze 30
11.6 Umgang mit Niederschlagswasser 31
12 Städtebauliche Kenngrößen 31

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich 5
Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich 6
Bild 3: Schrägluftbild aus Richtung Westen 7
Bild 4: Fotoaufnahme von Nord nach Süd, östliche Gebäudefassade 7
Bild 5: Fotoaufnahme von Süd nach Nord, westliche Gebäudefassade 7
Bild 6: Dachaufsicht (Stand 26.06.2017) 8
Bild 7: Ansichten (Stand 26.06.2017) 9
Bild 8: Schnitte (Stand 26.06.2017) 9
Bild 9: Grundrisse (Stand 26.06.2017) 10
Bild 10: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim 11
Bild 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sautrieb vor dem Heidelberger Tor“ und „Ladenburger Chaussee“ 12
Bild 12: Luftbild Vorhabenfläche 14

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.06.2017, welcher bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Wohnbebauung in Form von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2945/3 in der Stadt Schriesheim befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Aufgrund der schlechten Bausubstanz sowie der nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse erweist sich ein notwendiger Umbau als unwirtschaftlich. Die Bestandsgebäude sollen daher für eine moderne und energieeffiziente Bebauung weichen. Auf dem Grundstück plant ein Vorhabenträger die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. Seitens der Stadt Schriesheim wird die Maßnahme als sinnvoller Beitrag zur innerörtlichen Erneuerung angesehen. Aus diesem Grund wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB auf Grundlage der vorliegenden Bebauungskonzeption beschlossen.

Mit der Planung wird eine bereits bebaute, innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan kann daher in Abstimmung mit dem Landratsamt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes können somit entfallen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich das Flurstück Nr. 2945/3. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,14 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortskern von Schriesheim zwischen Ladenburger Straße/ K 4238 im Norden, Mannheimer Straße im Süden, Landstraße im Osten und Max-Planck-Straße im Westen.

Derzeit ist das betroffene Grundstück mit zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude sind bewohnt, die Bausubstanz ist in einem schlechten Zustand, so dass eine Renovierung nicht lohnend erscheint.

Das Gelände des Grundstücks ist nahezu eben. Die an die Bebauung anschließenden Freiflächen werden größtenteils als private Zufahrt bzw. als privater Zugang genutzt. Zwischen den Gebäuden sowie südlich des rückwärtigen Mehrfamilienhauses befinden sich ungepflegte Grasflächen.

Die bauliche Umgebung besteht aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden und rückwärtigen Nebengebäuden. Darüber hinaus verfügen die östlich angrenzenden Grundstücke über relativ große Freibereiche (u.a. Privatgärten) mit unterschiedlich ausgeprägten Gehölzstrukturen.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Schrägluftbild aus Richtung Westen



Bild 4: Fotoaufnahme von Nord nach Süd, östliche Gebäudefassade


Bild 5: Fotoaufnahme von Süd nach Nord, westliche Gebäudefassade

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Der vorliegende Bebauungsvorschlag sieht nach vollständigem Abriss der bestehenden Bausubstanz die Errichtung von drei hintereinander angeordneten Mehrfamilienhäusern vor.

Im Vergleich zum Bestand wird weniger Grundstücksfläche überbaut, zudem wirkt die geplante Bebauung aufgrund der drei – anstatt derzeit zwei – Baukörper deutlich aufgelockert. Die starke Verkehrsbelastung auf der Ladenburger Straße erfordert passive Schallschutzmaßnahmen am vorderen Wohngebäude.

Dass an die Ladenburger Straße angrenzende Mehrfamilienhaus wird mit drei sichtbaren Geschossen sowie ausgebautem Satteldach ausgeführt. In zweiter Reihe steht ein Mehrfamilienhaus, welches drei Vollgeschosse aufweist. Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt ein weiteres Mehrfamilienhaus mit zwei sichtbaren Geschossen und ausgebautem Satteldach die Bebauung ab. Insgesamt können in den 3 Mehrfamilienhäusern maximal 20 Wohneinheiten entstehen.

Die Gebäudekörper fügen sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer Höhenstaffelung in die umgebende Bebauung ein, Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der baulichen Nachbarschaft.

Die Planung sieht eine größere Freifläche vor, insbesondere westlich der geplanten Gebäude, da statt des aktuell bis zur südlichen Grundstücksgrenze durchgängigen Fahrweges lediglich eine Tiefgaragenzufahrt, angrenzend an die Ladenburger Straße vorgesehen ist. Die restliche Fläche kann somit begrünt werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt durch eine Ampel geregelt wird, da kein Begegnungsverkehr aufgrund der Zufahrtsbreite möglich ist. Weitere Stellplätze sind direkt an der Ladenburger Straße und in den Gebieten WA 2 und WA 3 vorgesehen.

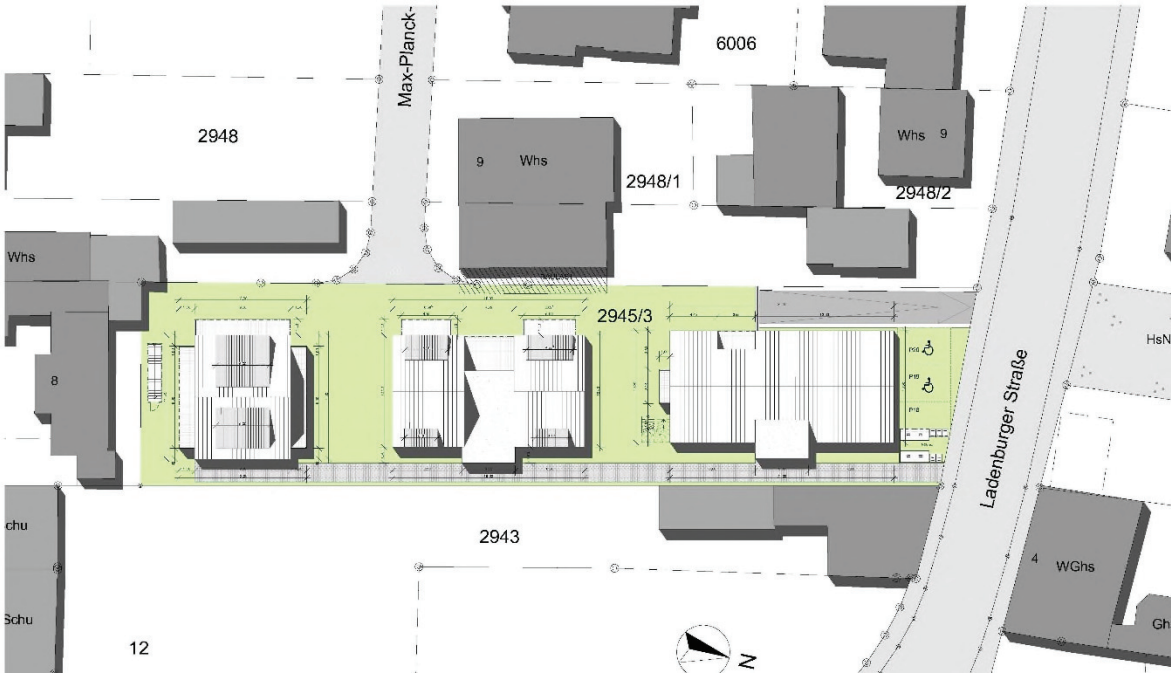


Bild 6: Dachaufsicht (Stand 26.06.2017)



Bild 7: Ansichten (Stand 26.06.2017)

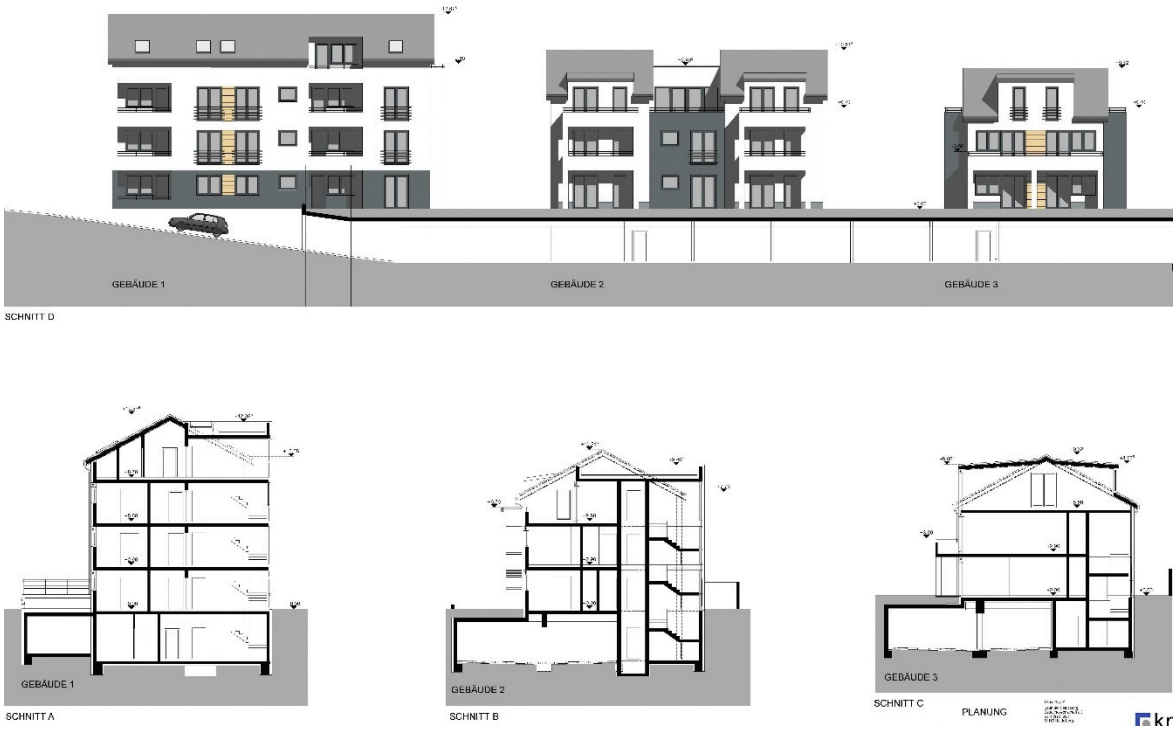


Bild 8: Schnitte (Stand 26.06.2017)

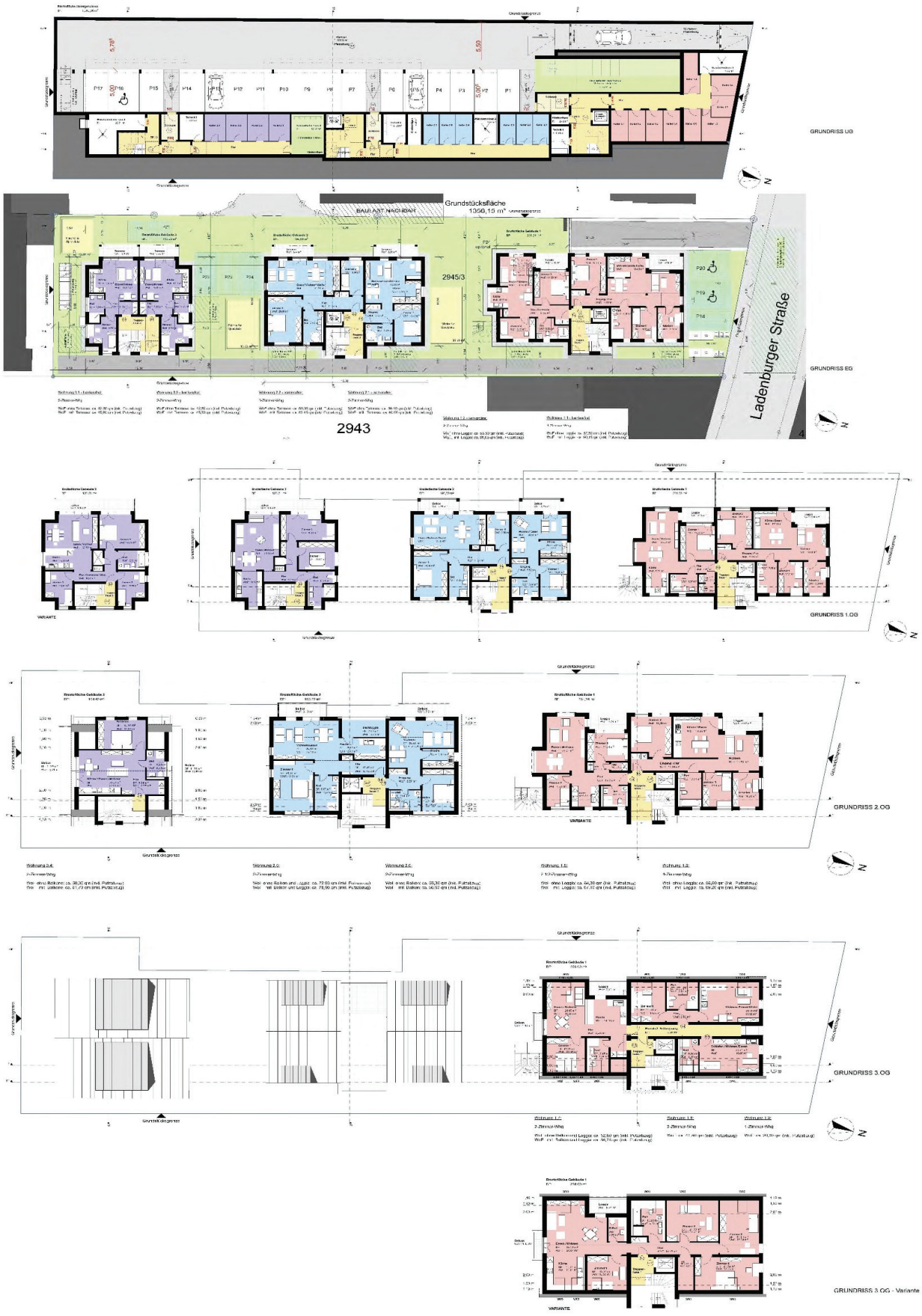


Bild 9: Grundrisse (Stand 26.06.2017)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich wird das Grundstück über die Ladenburger Straße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind eine Tiefgarage, mit Ampelregelung für die Zufahrt, sowie Stellplätze angrenzend an die Ladenburger Straße und in den Gebieten WA 2 und WA 3 vorgesehen. Von der Max-Planck-Straße dürfen ausschließlich 4 Stellplätze in den Baugebieten WA 2 und WA 3 angefahren werden. Die Gebäude sind zudem über einen Fußweg, welcher entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft, erreichbar.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehende Infrastruktur in der Ladenburger Straße.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

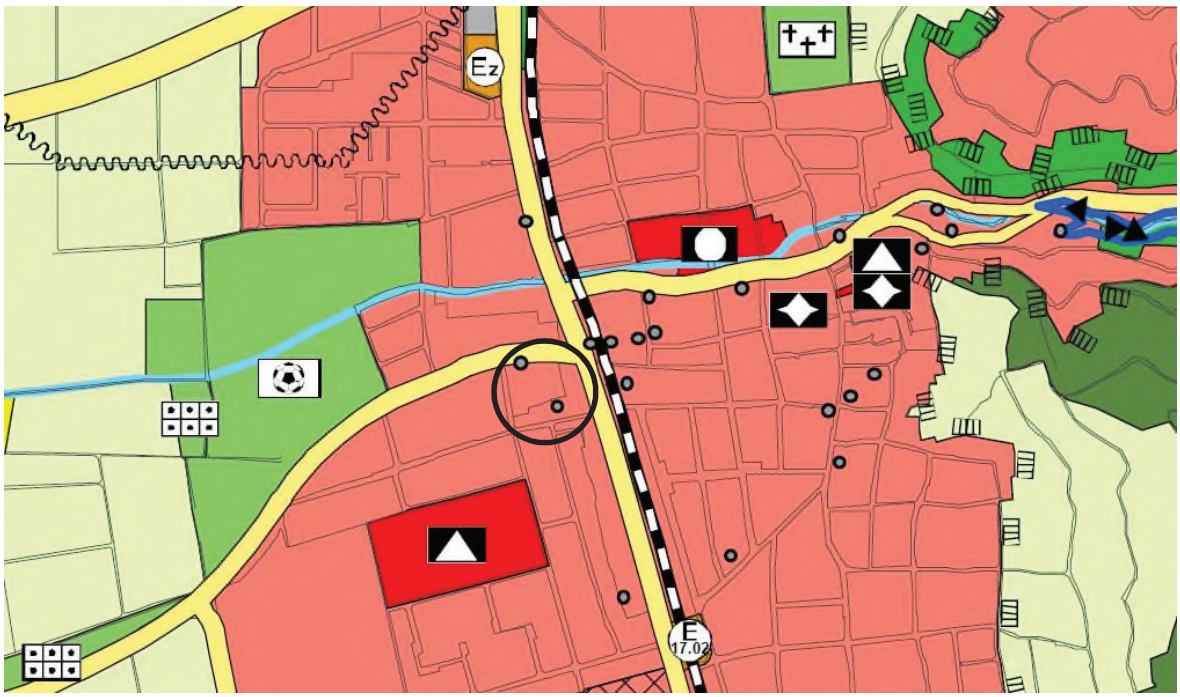


Bild 10: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der Bebauungsplan „Sautrieb vor dem Heidelberger Tor“ und „Ladenburger Chaussee“ der am 30.08.1965 durch die Stadt Schriesheim als Satzung beschlossen wurde.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ladenburger Straße 7“ wird der überlagerte Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt bzw. abgelöst.

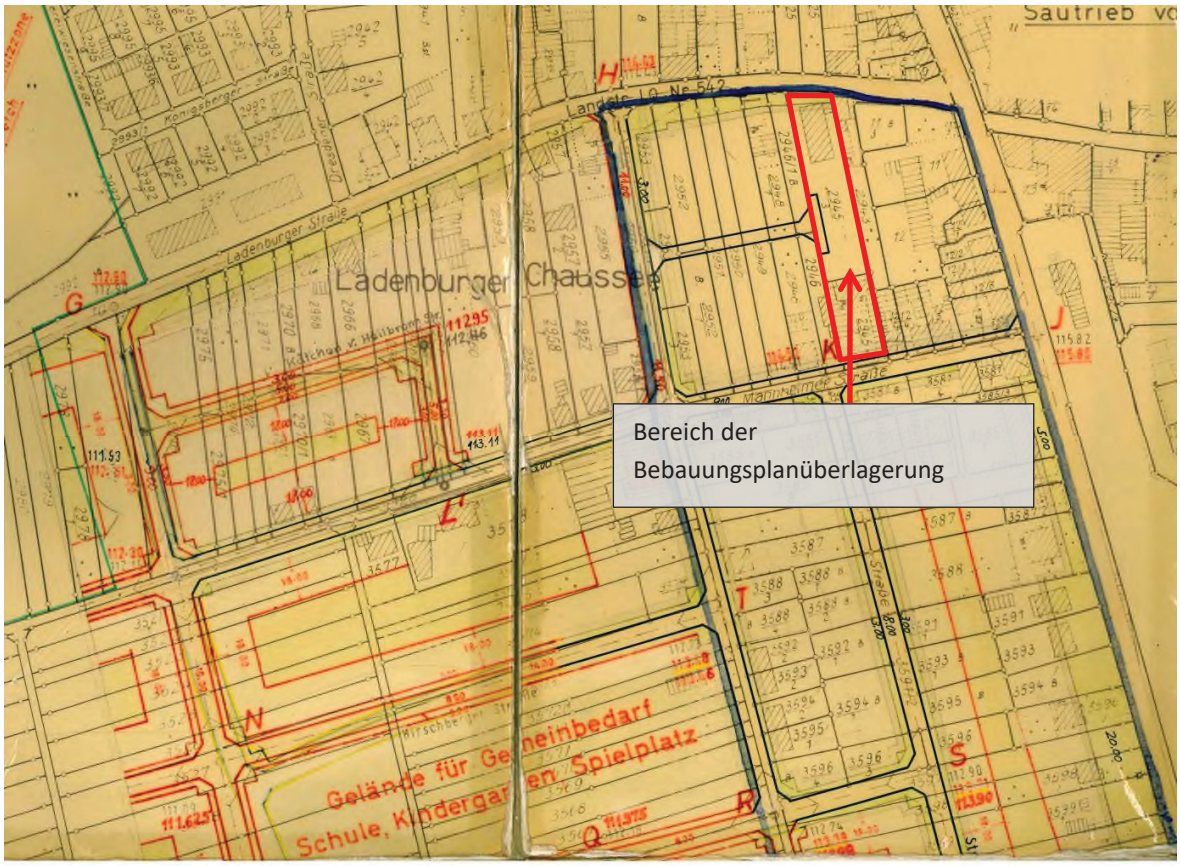


Bild 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sautrieb vor dem Heidelberger Tor“ und „Ladenburger Chaussee“

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 222045 (Obere Bergstraße). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

7.3 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg, an ein Überschwemmungsgebiet HQ 100. Weiterhin können Teile des Gebietes bei einem HQ extrem durch den Kanzelbach überflutet werden.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m^2 festsetzt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der n § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m2 beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ladenburger Straße 7“ der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

8.1 Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Schriesheim und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das von der Planung betroffene Grundstück ist derzeit mit zwei Wohngebäuden bebaut. Einfahrten und Innenhöfe sind zu großen Teilen versiegelt. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand, der Abriss ist beabsichtigt.

Im Bereich zwischen den Gebäuden sowie südlich des rückwärtigen Gebäudes befinden sich kleine ungepflegte Grasflächen. Östlich grenzen Privatgärten mit Gehölzbeständen an.

Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die überwiegend vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben wird sich nach Abriss der vorhandenen Bebauung in die umgebende Landschaft bzw. Stadtbild gut einfügen.



Bild 12: Luftbild Vorhabenfläche

8.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen im näheren Umfeld geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da es sich bei der Vorhabenfläche um eine bereits intensiv bebaute Fläche mit kaum vorhandenen Grün- bzw. Freiflächen handelt.

8.3 Schutzgut Boden und Wasser

Da es sich bei der Vorhabenfläche um eine bereits bebaute Fläche handelt werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. nicht zusätzlich geschädigt. Die geplante Bebauung sieht darüber hinaus einen größeren Grünflächenanteil auf dem Grundstück vor.

8.4 Schutzgut Pflanzen

Das Gelände des Grundstücks ist nahezu eben. Die an die Bebauung anschließenden Freiflächen werden größtenteils als private Zufahrt bzw. als privater Zugang genutzt. Zwischen den Gebäuden sowie südlich des rückwärtigen Mehrfamilienhauses befinden sich ungepflegte Grasflächen. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

8.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

An den Bestandsgebäuden wurden bei einer Ortsbegehung Mehlschwalbennester festgestellt, was auf einen traditionellen Nistplatz hinweist. Auch das Vorkommen vom Haussperling kann nicht ganz ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

8.6 Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetztes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind vor diesem Hintergrund Schallimmissionen zu berücksichtigen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Entsprechend wird über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) die zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ausreichend geschützt werden.

8.7 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind darüber hinaus nicht bekannt.

8.8 Ergebnis

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem geringeren Versiegelungsgrad auszugehen. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit nicht betroffen. Ebenso sind durch die Planung keine klimatischen Auswirkungen zu befürchten.

Durch die Lage im Ortskern ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild unerheblich. Die Bebauung fügt sich bezüglich der Kubatur sowie bezüglich der Höhenstaffelung in den Bestand ein. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen. Die als Garten genutzten Freiflächen wirken wenig gepflegt. Durch Umsetzung der Planung entsteht in Ortskernnähe moderner Wohnraum mit gärtnerisch angelegten Freiflächen, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden können.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden für die Mehlschwalben und den Haussperling Ersatznistplätze geschaffen.

Durch den Bebauungsplan entstehen somit keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Vielmehr wird das Grundstück aufgewertet. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

9 Fachgutachten

9.1 Schalltechnische Untersuchung

An das Plangebiet angrenzend verläuft im Norden die Kreisstraße K 4238/ Ladenburger Straße sowie in ca. 60 m Entfernung in Richtung Osten die Bundesstraße B 3/ Landstraße. Weiterhin befindet sich ca. 65 m östlich die Straßenbahn-Linie Heidelberg – Weinheim. Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm wurde eine überschlägige Berechnung der Lärmwerte unter Zuhilfenahme des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur BW durchgeführt.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Maßgebend für Überschreitungen von Lärmricht- und Grenzwerten ist daher die DIN 18005 sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung.

	DIN 18005	**16. BImSchV**
Tags (6-22 Uhr)	55 dB(A)	59 dB(A)
Nachts (22-6 Uhr)	45 dB(A)	49 dB(A)

Tabelle 1: Lärmricht- und Lärmgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete

Während die Lärmrichtwerte der DIN 18005 der Abwägung zugänglich sind, müssen die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV strikt eingehalten werden. Eine Überschreitung der Grenzwerte erfordert aktive (an der Lärmquelle) oder passive (am Wirkungsort) Lärmschutzmaßnahmen. Zum aktiven Lärmschutz zählen Maßnahmen, die direkt am Verkehrsweg stattfinden, wie bspw. die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand. Zu den passiven Maßnahmen gehört etwa der Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen. Grundsätzlich besitzt aktiver Lärmschutz Vorrang vor passivem, jedoch müssen aktive Maßnahmen nach stadtplanerischen sowie ökonomischen Gesichtspunkten in „gesundem“ Verhältnis zum tatsächlichen Schutzzweck stehen.

Straßenverkehr K 4238 / Ladenburger Straße

Ausgangswerte:

- DTV 2020 = 4.515 Kfz. Info: DTV 2014 beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW: 4.104 Kfz; prognostizierter Zuwachs bis zum Jahr 2020: 10 % (eigene Annahme).
- Straßengattung: Gemeindestraße. Info: Anteil des Schwerverkehrs beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW nur 4,5 %, daher keine Einstufung als Kreisstraße.
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (innerorts).
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone.
- Steigung / Gefälle der Straße = 0 %.
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = ca. 7 m bis zum Beginn des nächsten Baufensters.
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 4 m. Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben.

Ergebnis:

Mittelungspegel (tags) = 66,7 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 56,5 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten.

Straßenverkehr B 3 / Landstraße

Ausgangswerte:

- DTV 2020 = 13.413 Kfz. Info: DTV 2014 beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW: 12.193 Kfz; prognostizierter Zuwachs bis zum Jahr 2020: 10 % (eigene Annahme).
- Straßengattung: Gemeindestraße. Info: Anteil des Schwerverkehrs beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW nur 2,3 %, daher keine Einstufung als Bundesstraße.
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (innerorts).
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone.
- Steigung / Gefälle der Straße = 1 %.
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = ca. 60 m bis zum Beginn des nächsten Baufensters.
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 4 m. Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben.

Ergebnis:

Mittelungspegel (tags) = 58,6 dB(A).
Mittelungspegel (nachts) = 48,4 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 werden überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch eingehalten.

Straßenbahnlinie Heidelberg – Weinheim

Ausgangswerte:

- Mittlere Zugzahl je Stunde, tags = 163 [Straßenbahnen] / 16 [Stunden] = 10,19. (Eingabe = 10). Info: Nach VRN-Fahrplan 2015.
- Mittlere Zugzahl je Stunde, nachts = 26 [Straßenbahnen] / 8 [Stunden] = 3,25. (Eingabe = 3). Info: Nach VRN-Fahrplan 2015.
- Fahrzeugart = Straßenbahn- / Stadtbahnfahrzeuge.
- Anteil scheibengebremster Fahrzeuge = 100 %.
- Zuglänge = ca. 32 m.
- Geschwindigkeit = 80 km/h [eher geringere Geschwindigkeit anzunehmen, da sich Streckenabschnitt in Nähe des Bahnhofs befindet].
- Abstand zur Achse des Gleises = 65 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Fahrbahn = Feste Fahrbahn und in Straßen eingebettete Gleise.
- Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante = ca. 4 m. Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben.

Ergebnis:
Info: Schienenbonus nicht mehr gültig, daher Zuschlag von 5 dB(A) auf Berechnungsergebnisse.

Mittelungspegel (tags) = 50,3 dB(A) + 5 dB(A) = 55,3 dB(A).
Mittelungspegel (nachts) = 45,1 dB(A) + 5 dB(A) = 50,1 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV (nachts) werden überschritten. Zwischen Plangebiet und Straßenbahnlinie befindet sich jedoch Bebauung (westlich der Landstraße), die zum Lärmschutz beiträgt, in der Berechnung aber nicht berücksichtigt ist.

Schlussfolgerung für die Bebauungsplanung:

Von der direkt nördlich des Plangebietes verlaufenden K 4238 ist Verkehrslärm zu erwarten. Da es sich um eine bestehende Gemengelage innerhalb eines dicht besiedelten Gebietes im Ortskern Schriesheims handelt, ist von aktiven Schallschutzmaßnahmen abzusehen.

Vielmehr ist das vorderste geplante Gebäude durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmpegelbereiches (Schallschutzklasse IV) zu schützen.

Auch von der östlich verlaufenden B 3 sowie von der Straßenbahnstrecke Heidelberg – Weinheim geht Verkehrslärm aus. Die vergleichsweise geringen Überschreitungen können jedoch bereits durch aktuelle bauliche Standards (Schallschutzklassen 1 und 2) kompensiert werden, ohne weitergehende Maßnahmen treffen zu müssen.

9.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Bei einer am 04.05.2018 durchgeführten Ortsbesichtigung durch das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz wurde am südlichen Gebäude an der Ostseite ein intaktes und aktuell belegtes Mehlschwalbennest festgestellt. Des Weiteren wurden im Dachbereich Haussperlinge gesichtet und von daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Brut im Bereich der Dachziegel stattfindet.

Daraufhin wurde das Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH beauftragt eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.

9.2.1 Methode der Gebäudekontrolle

Die Kontrolle der Gebäude wurde am 06.06.2018 durchgeführt.

Die Gebäude wurden vom Boden aus mit Hilfe eines Fernglases auf Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen überprüft. Für insgesamt ca. drei Stunden wurden von unterschiedlichen Standpunkten im Umfeld der Gebäude aus beobachtet, ob Vögel von außen erkennbare Nester, Nischen oder Spalten an den Gebäuden anfliegen oder andere Verhaltensweisen zeigen, die auf eine Brut an den Gebäuden schließen lassen. Außerdem erfolgte eine Kontrolle des Inneren der Dachstühle und einem Teil der nicht mehr bewohnten Wohnungen, bei welcher eine Taschenlampe und - sofern erforderlich - eine beleuchtete Endoskopkamera als technische Hilfsmittel dienten.

9.2.2 Ergebnis der Kontrolle von außen

Die Holzverschalung am Dachüberstand weist bei beiden Gebäuden stellenweise breite Fugen auf. Zum Teil sind Verfärbungen durch eingedrungene Feuchtigkeit zu erkennen.

An der West- und Ostseite sind bei beiden Gebäude Spuren von Nestern der Mehlschwalbe (Delichon urbicum) zu erkennen, die dort in der Vergangenheit vorhanden waren. Insgesamt wurden Spuren von über 20 Nestern erfasst. Im Norden der Ostfassade des südlichen Gebäudes ist ein intaktes und aktuell besetztes Nest vorhanden. Während der Gebäudekontrolle wurde mehrmals beobachtet, wie Mehlschwalben das Nest anflogen, um die Jungen zu füttern.

Im Umfeld der Gebäude waren zahlreiche Individuen des Haussperlings (Passer domesticus) zu beobachteten, die im Bereich der Zuwegungen und der kleinen Grünfläche zwischen den Gebäuden nach Nahrung suchten. Die Regenrinne im Süden der Westfassade des nördlichen Gebäudes wurde zum Baden genutzt. An Nachbargebäuden wurden Haussperlinge beim Füttern ihrer Jungen beobachtet und Bettelrufe der Jungvögel gehört. Im Bereich der drei abzureißenden Gebäude liegen keine entsprechenden Beobachtungen vor.

9.2.3 Ergebnis der Kontrolle von Innen

Die Dachstühle der Gebäude sind nicht isoliert. Von Innen sind die Dachlatten und Dachziegel sichtbar. Beschädigte oder verschobene Dachziegel wurden bei keinem der Gebäude festgestellt. Die Dachfenster waren zum Zeitpunkt der Kontrolle geschlossen.

Im Dachstuhl des nördlichen Gebäudes wurde Taubenkot, Taubenfedern, Taubeneier und zwei tote Tauben festgestellt. Die Vögel der benachbarten Taubenzucht können durch Spalten an der Nord- und Südfassade des Gebäudes ins Innere des Dachstuhls gelangen. Nester anderer Vogelarten oder Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen liegen nicht vor.

Im Dachstuhl des südlichen Gebäudes wurden im nördlichen Teil einzelne Taubenfedern und geringe Mengen an Kot festgestellt. Vogelnester oder Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen liegen nicht vor.

Auch im Dachstuhl des südlichen Gebäudeteils wurden einzelne Taubenfedern und geringe Mengen an Kot festgestellt. Außerdem ist im Giebel im Südosten des Gebäudes Nistmaterial vorhanden, das von einem Nest von Haussperlingen stammen kann, das in einem der letzten Jahren genutzt wurde oder dessen Bau im Frühjahr 2018 begonnen, aber nicht abgeschlossen wurde. Von außen sind in diesem Bereich breite Fugen in der Holzverschalung des Dachüberstandes zu erkennen. Im Jahr 2018 genutzte Vogelnester oder Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen wurden auch im südlichen Teil des südlichen Gebäudes nicht festgestellt.

9.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die Gebäude werden von Mehlschwalben als Nisthabitat genutzt. Außerdem wurden Reste eines alten Nestes festgestellt, das in der Vergangenheit wahrscheinlich von Haussperlingen genutzt wurde oder dessen Bau im Frühjahr 2018 nicht abgeschlossen wurde. Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen liegen nicht vor.

Im Folgenden wird bewertet, in wie fern es durch den geplanten Abriss der Gebäude zum Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Mehlschwalbe und des Haussperlings kommen kann.

9.2.4.1 Mehlschwalbe

Die Mehlschwalbe zählt in Baden-Württemberg zu den häufigen, regelmäßig brütenden Vogelarten. Der Brutbestand wird auf 45.000 bis 65.000 Paare geschätzt. Zwischen 1985 und 2009 waren starke Bestandsabnahmen um mehr als 20 % zu verzeichnen. Die Mehlschwalbe wird aktuell auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs geführt, bundesweit zählt sie zu den gefährdeten Arten (Rote Liste-Kategorie 3). Gefährdungsfaktoren sind die Beseitigung von Nestern im Zuge von Gebäudesanierungen, der Mangel an Nistmaterial infolge der zunehmenden Versiegelung von Flächen im Siedlungsbereich, das Abbrechen von Nestern infolge von Erschütterungen durch den Schwerlastverkehr auf viel befahrenen Straßen, Nahrungsmangel (Kleininsekten) und klimatische Faktoren (BAUER et al. 2016).

Aufgrund der Vielzahl an Spuren ehemaliger Nester sind die Gebäude in der Ladenburger Straße 7 - 7b als traditionelle Niststätte zu betrachten. Mehlschwalben weisen eine hohe Treue an den Geburtsort und den Brutplatz auf. Die über mehrere Jahre nutzbaren Nester sind daher ganzjährig geschützt. Kann das Nest aus dem Vorjahr nicht erneut genutzt werden, legen Brutpaare bevorzugt in der unmittelbaren Umgebung des alten Neststandortes neue Nester an (HÖLZINGER 1999). Oft werden Nester dort errichtet, wo die Konturen eines früheren Nestes zu erkennen sind (GLUTZ VON BLOTZHEIM 2001). Kunstnester im Umfeld bekannter Neststandorte werden von der Mehlschwalbe gut angenommen (HÖLZINGER 1999). Im Zuge des Gebäudeabrisses wird das 2018 von Mehlschwalben genutzte Nest beseitigt. Durch die Exposition von künstlichen Nisthilfen an einem "Schwalbenhaus", das vor Beginn der Brutsaison 2019 am Rand des Grundstücks errichtet wird, wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt und damit das Auslösen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verhindert.

In der Regel finden bei der Mehlschwalbe zwei Jahresbruten statt. Die Jungen der Zweitbrut schlüpfen größtenteils Anfang August und verlassen bis Ende September das Nest. Ein Gebäudeabriss ist ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Um Störungen während der Brut sowie das Töten oder Verletzen von Mehlschwalben und damit das Auslösen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wird der nördliche Teil des südlichen Gebäudes erst abgerissen, wenn die Mehlschwalben das Nest verlassen haben.

Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind auszuschließen, da nur ein kleiner Teil der lokalen Population betroffen ist. Bei einem Abriss der Gebäude nach dem Abzug der Mehlschwalben sind auch Störungen von einzelnen Individuen auszuschließen.

9.2.4.2 Haussperling

Der Haussperling ist eine in Baden-Württemberg sehr häufige und regelmäßig brütende Vogelart. Der Brutbestand wird auf 400.000 bis 600.000 Paare geschätzt. Zwischen 1985 und 2009 waren starke Bestandsabnahmen um mehr al 20 % zu verzeichnen. Der Haussperling wird sowohl landes-

als auch bundesweit auf der Vorwarnliste geführt. Zu den Gefährdungsfaktoren zählt der Verlust von Nistmöglichkeiten durch Gebäuderenovierungen sowie die Verringerung des Nahrungsangebotes durch Verlust von Nahrungshabitaten und den Rückgang der Insekten.

Haussperlinge sind ausgesprochen ortstreu. Jungvögel siedeln sich im Umkreis von 1 bis 2 km um ihren Geburtsplatz an, adulte Haussperlinge halten am einmal gewählten Nistplatz fest oder errichten ein neues Nest an einem Standort in der unmittelbaren Umgebung. Dabei werden neben Nischen und Spalten an Gebäuden häufig auch Nester von Mehlschwalben oder anderen Vögeln genutzt (GLUTZ VON BLOTZHEIM 2001). Das im südlichen Gebäude festgestellte Nest wurde im Jahr 2018 nicht genutzt. In den übrigen Gebäuden wurden keine Nester festgestellt, an den benachbarten Gebäuden waren mehrere Brutvorkommen festzustellen. Möglicherweise dienten die alten Mehlschwalbennester, deren Spuren noch an allen drei Gebäuden zu erkennen sind, dem Haussperling in den vergangenen Jahren als Nistplatz. Der Gebäudebestand und dessen Umfeld sind daher als traditionelle Niststätte des Haussperlings zu betrachten.

Durch die Exposition von künstlichen Nisthilfen an einem "Schwalbenhaus", das vor Beginn der Brutsaison 2019 am Rand des Grundstücks errichtet wird, wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt und damit das Auslösen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verhindert.

In der Regel finden bei Haussperlingen drei Jahresbruten statt. Die Jungen der letzten Brut schlüpfen größtenteils Ende Juli / Anfang August und verlassen bis Ende August das Nest. Der Abriss der Gebäude soll im Herbst 2018 erfolgen. Bei einem Abriss ab September kann das Töten oder Verletzen von Haussperlingen und damit das Auslösen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind auszuschließen, da nur ein kleiner Teil der lokalen Population betroffen ist. Bei einem Abriss der Gebäude nach Abschluss der Brutsaison sind auch Störungen von einzelnen Individuen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen.

9.2.5 Ersatz von Nistmöglichkeiten

Um den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvogelarten auszugleichen, werden vor Beginn der der Brutsaison 2019 geeignete Nisthilfen im unmittelbaren Umfeld der abzureißenden Gebäude in der Ladenburger Straße 7 - 7b exponiert.

Auf dem Grundstück wird ein "Schwalbenhaus" beispielsweise der Fa. AGROFOR Consulting & Products errichtet, an welchem mindestens zehn Nisthilfen für Mehlschwalben und mindestens fünf Nisthilfen für Haussperlinge vorhanden sind.

Das Schwalbenhaus wird während der Bauphase am Rand des Grundstücks platziert und nach Abschluss der Bauarbeiten an seinen endgültigen Standort im Bereich einer Grünfläche im Umfeld der neu errichteten Wohngebäude versetzt.

So kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der im Rahmen des Vorhabens verlorengegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe und des Haussperlings im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Der Standort für das Schwalbenhaus ist durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen. Ein besonderes Augenmerk ist bei der Auswahl des Standortes auf die Störungsfreiheit des Standorts während der Bauphase und nach Bezug der Gebäude zu legen. Die Mindesthöhe des Schwalbenhauses beträgt 6 m. Ein freier Anflug ist sicherzustellen – im Bebauungsplan vorgesehene grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen, sind dahingehend durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen und die Standorte gegebenenfalls anzupassen.

Die Umsetzung der Maßnahme (sowohl am provisorischen, als auch am endgültigen Standort) ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

Das Schwalbenhaus ist durch eine fachlich qualifizierte Person auf eine Belegung durch die betroffenen Arten sowohl während der Bauphase, als auch in den der Fertigstellung folgenden 2 Jahren zu überprüfen und zu bewerten (d.h. Baubeginn 2019 – Überprüfung 2019, 2020 und 2021). Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nach der jeweiligen Brutsaison mitzuteilen. Funktioniert das Schwalbenhaus nicht, sind weitere oder andere Maßnahmen anzuwenden (z.B. künstliche Nisthilfen an den Gebäuden selbst o.a.). Der Überprüfungszeitraum kann sich dadurch verlängern.



Abbildung 1. Westliche (links, Blickrichtung Nord-Süd) und östliche (rechts, Blickrichtung Süd-Nord) Seite der Gebäude.



Abbildung 2. Südliche (links) und nördliche (rechts) Seite des nördlichen Gebäudes.



Abbildung 3. 2018 besetztes Nest der Mehlschwalbe im Norden der Ostfassade des südlichen Gebäudes.



Abbildung 4. Spuren ehemaliger Nester der Mehlschwalbe an der Ostseite des nördlichen Gebäudes.



Abbildung 5.Dachstuhl des nördlichen Gebäudes, auf dem Boden ist Taubenkot zu erkennen.



Abbildung 6.Taubenei und tote Taube im Dachstuhl des nördlichen Gebäudes.



Abbildung 7. Dachstuhl des südlichen Gebäudes, nördlicher Teil.



Abbildung 8. Dachstuhl des südlichen Gebäudes, nördlicher Teil.



Abbildung 9. Dachstuhl des südlichen Gebäudes, südlicher Teil.



Abbildung 10. Nistmaterial am Südostgibel des südlichen Gebäudes.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskerns von Schriesheim. Die bauliche Umgebung ist hauptsächlich durch ein- bis dreigeschossige Gebäude sowie Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich geprägt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Errichtung von Wohngebäuden in Form von drei Mehrfamilienhäusern, eine teilweise nicht störende gewerbliche Nutzung soll jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan wie auch der baulichen Umgebung.

Allgemein zulässig sind dabei Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit wird eine gewerbliche Nutzung z.B. in Form von Dienstleistungen, Kanzleien o. ä. ermöglicht.

Ausgeschlossen werden Nutzungen, die der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen. Dies betrifft unter anderem Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die zu einer Störung der Umgebung führen können.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von teilweise hoher Ausnutzung der Grundstücke mit einer entsprechend dichten Bebauung. Die für das Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sautrieb vor dem Heidelberger Tor“ und „Ladenburger Chaussee“ festgesetzte GRZ von 0,4 wird teilweise deutlich überschritten.

Das Plangebiet soll ebenfalls dicht bebaut, jedoch etwas aufgelockerter sein. Aus städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt.

Die gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung maximal für Allgemeine Wohngebiete zulässige GRZ von 0,4 wird somit geringfügig überschritten. Mit dem gewählten Wert wird einerseits eine ausreichend effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, andererseits wird die Gebäudegröße sowie die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt. Bereits die bestehende Bebauung im Plangebiet überschreitet die GRZ-Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden. Die begrünte Tiefgarage wird auf die zulässige GRZ nicht angerechnet.

Zur weitergehenden Begrenzung der Gebäudekubatur werden Vorgaben zur Trauf- sowie zur Firsthöhe gemacht. Als Bezugsmaß für die Trauf- und Firsthöhe dient die Höhe der Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße (Ladenburger Straße), zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der maßgebenden Außenwand.

10.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 20 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein erhöhtes Konfliktpotenzial beinhalten.

10.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzte Baugrenze gemäß § 5 Abs. 6 LBO überschreiten. Dem architektonischen Entwurf wird somit Rechnung getragen.

10.5 Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die Anlage einer Tiefgarage festgesetzt. Stellplätze wurden nicht explizit festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks einzuräumen.

10.6 Zahl der Wohnungen

Die Konzeption sieht modernes Wohnen vor. Die Wohnungen differieren hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung, sodass künftig ein breites Spektrum an Nutzergruppen angesprochen wird. Die Wohnungsgrundrisse sollen flexibel sein, sodass deren Größen und somit auch deren Anzahl je nach Bedarf verändert werden können. Die Anzahl der Wohnungen wird jedoch auf insgesamt 20 Wohneinheiten begrenzt, um einem Übermaß vorzubeugen.

10.7 Zufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Zufahrt zum Grundstück bzw. zur Tiefgarage ausschließlich von der Ladenburger Straße erfolgen. Die Stellplätze (max. 4) in den Baugebieten WA 2 und WA 3 dürfen ausschließlich über die Max-Planck-Straße angefahren werden. Alle anderen oberirdischen Stellplätze sind über die Ladenburger Straße anzufahren.

10.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die private Grundstücksfläche auch für die Allgemeinheit, die Versorgungsträger sowie für Notdienste zugänglich zu machen wurde entsprechend ein Geh,- Fahr- und Leitungsecht eingetragen.

10.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Insbesondere durch Verkehrslärm (Ladenburger Straße / K 4238) können die zulässigen Lärmricht- und Lärmgrenzwerte überschritten werden. Aus diesem Grund wird für das vordere Baufenster der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Damit werden an die Schalldämmeigenschaften von Bauteilen, insbesondere Fenster, besondere Anforderungen gestellt.

10.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes zu erreichen sind die unbebauten Flächen gärtnerisch anzulegen und die Tiefgaragendächer als Vegetationsflächen auszubilden.

10.11 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Um den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalben und Haussperlinge auszugleichen, werden vor Beginn der Brutsaison 2019 geeignete Nisthilfen im unmittelbaren Umfeld der abzureißenden Gebäude in der Ladenburger Straße 7 - 7b exponiert.

Auf dem Grundstück wird ein "Schwalbenhaus" beispielsweise der Fa. AGROFOR Consulting & Products errichtet, an welchem mindestens zehn Nisthilfen für Mehlschwalben und mindestens fünf Nisthilfen für Haussperlinge vorhanden sind.

Das Schwalbenhaus wird während der Bauphase am Rand des Grundstücks platziert und nach Abschluss der Bauarbeiten an seinen endgültigen Standort im Bereich einer Grünfläche im Umfeld der neu errichteten Wohngebäude versetzt.

So kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der im Rahmen des Vorhabens verlorengegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe und des Haussperlings im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Plangebietes im Stadtkern von Schriesheim werden an die Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Aus diesem Grund ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig. Fassaden sind entsprechend der Ortstypik zu verputzen oder mit angemessenen Materialien zu verschalen.

11.2 Dächer

Die Konzeption sieht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 40° geneigten Satteldächern vor, welche sich in die bestehende Dachlandschaft von Schriesheim einfügen. Im Bebauungsplan wird neben dieser Dachform auch das Flachdach und für untergeordnete Gebäudeteile auch das Pultdach festgesetzt, um einen größeren gestalterischen Spielraum zu eröffnen. Entsprechend der Ortstypik sind geneigte Dächer in den Farbtönen rot, braun oder grau einzudecken. Glänzende Materialien sind dabei unzulässig.

Aus ökologischen Gründen sowie zur Förderung erneuerbarer Energien sind Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und thermischer Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig.

11.3 Einfriedungen

Massive Einfriedungen können das Ortsbild verunstalten. Daher dürfen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m vorgesehen werden.

Aus ökologischen Gründen sind Einfriedungen aus immergrünen Nadelgehölz (Thuja) unzulässig.

Um für die Feuerwehr eine Notzufahrt ohne Hindernisse zu ermöglichen, dürfen zwischen den Baufeldern keine Einfriedungen errichtet werden.

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen sind unbebaute Freiflächen, sofern nicht als Terrasse, Weg o. ä. genutzt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.5 Zahl der Stellplätze

Die relativ hohe Fahrzeugdichte im ländlichen Raum sowie den Randbereichen der Ballungszentren führt zunehmend zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Durch das verstärkte Parken im Straßenraum ergeben sich nicht nur Behinderungen im Verkehrsfluss, sondern auch Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität sowie des Ortsbildes. Im Plangebiet sind unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten max. 24 Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage unterzubringen.

11.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die geplanten Gebäude werden an das bestehende Entwässerungssystem in der Ladenburger Straße angeschlossen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,14 ha	100,0 %
Bauflächen	0,14 ha	100,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,00 ha	0,0 %
Verkehrsflächen	0,00 ha	0,0 %