



STADT SCHRIESHEIM

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Ladenburger Straße / B3“**

BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

vom 07. Mai 2009

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin

Projektzeichnung: Horts Schulzki

Projekt-Nr.: KEP 532/05a

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email mannheim@regioplan.com

Internet <http://www.mvv-edl.de>

<http://www.regioplan.com>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Wahl des Verfahrens	2
3	Lage im Raum und Geltungsbereich	4
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5	Bestandssituation	6
5.1	Bau- und Nutzungsstruktur	6
5.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	8
5.3	Grün- und Freiraum	8
5.4	Natur, Umwelt und Artenschutz	9
6	Planungsinhalte des Bebauungsplanes	10
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 schriftlichen Festsetzungen	12
6.6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
7	Flächenbilanz	15
	Planungsgrundlagen und Literaturverzeichnis	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage im Raum	4
Abb. 2:	FN 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	6
Abb. 3:	Landstraße 46 und 48; Hotel "Schwarzer Adler"	7
Abb. 4:	Ladenburger Straße 14; Blick in den Blockinnenbereich	7
Abb. 5:	Dresdener Straße 2+4; Wiesenweg 23	7
Abb. 6:	B3 Blick Richtung Süden, Knotenpunkt Talstraße; Ladenburger Straße	8
Abb. 7:	Gartenbereich im Blockinneren; Kanzelbach	9
Abb. 8:	Bebauungsplankonzept	11
Abb. 9:	Flächenbilanz	15

ANLAGE**Verfahrensvermerke****Bebauungsplan - textliche Festsetzungen****Bebauungsplan – Rechtsplan****Fassadenabwicklung Landstraße**

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Schriesheim beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich im Geviert B3 / Ladenburgerstraße / Dresdner Straße / Wiesenweg planungsrechtlich zu ordnen. Zu diesem Zweck soll für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Gebiet besteht durch die Nutzungsaufgabe des Hotels „Schwarzer Adler“ an der B3 und die teilweise un- und untergenutzten landwirtschaftlichen Hofstätten mit Wirtschaftsgebäuden an der Ladenburger Straße ein Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Einreichung von zwei Bauanfragen in dem Bereich Ladenburger Straße / B3.

Bereits am 26.09.2007 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der gegenüber der heutigen Abgrenzung über einen reduzierten Geltungsgebreich verfügte (begrenzt im Osten durch die B3, im Süden durch die Ladenburger Straße, im Westen durch die Grundstücke Flst.-Nr. 2932 und 2928 und im Norden durch den Kanzelbach). Am 28.05.2008 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen bis an die Dresdner Straße beschlossen, da eine Befragung der Eigentümer im Geviert ergeben hat, dass auch hier ein Interesse an eine Bebauung in 2. Reihe besteht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige Entwicklung für das Grundstück des Hotels sowie die angrenzenden rückwärtigen Bereiche der Grundstücksteile in der Ladenburger Straße zu ermöglichen. Durch eine angemessene Nachverdichtung bzw. Umnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Ladenburger Straße soll die Wohnfunktion im Innenbereich gestärkt werden. Für das Grundstück des ehemaligen Hotels soll eine Um- bzw. Neunutzung ermöglicht werden. Die im Blockinnenbereich bestehende Grünstruktur soll erhalten und gestärkt werden.

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 m². Bei einer Grundfläche über 20.00 m² bis weniger als 70.000 m² 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 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ladenburger Straße / B3“ umfasst ein Geviert im bestehenden Siedlungsgefüge, das entlang der Straßen und teilweise auch in der 2. Reihe bereits mit (Wohn)Gebäuden bebaut ist (Beurteilung nach § 34 BauGB). Im rückwärtigen Bereich, der Straße abgewandten Seite, sind im Osten des Geltungsbereichs zahlreiche (landwirtschaftliche) Nebengebäude zu finden. Im Westen besteht ein zusammenhängender Gartenbereich, der bisher weitgehend unbebaut ist (Außenbereich im Innenbereich). 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 28.978 m²; davon werden 7.197 m² als private Grünfläche und 1.024 m² als Verkehrsfläche festgelegt und sind bei der Grundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Als Wohnbaufläche (WA und WB) verbleiben insgesamt 20.757 m², die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche von lediglich 9.241 m² verfügen. Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m², 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 m² nicht überschreitet.

Demnach kann der Bebauungsplan „Ladenburger Straße / B3“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst rund 2,9 ha und liegt in der Kernstadt Schriesheim westlich der B3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Landstraße (B 3),
- im Süden durch die Ladenburger Straße,
- im Westen durch die Dresdener Straße
- und im Norden durch den Kanzelbach.

Die genaue Lage ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

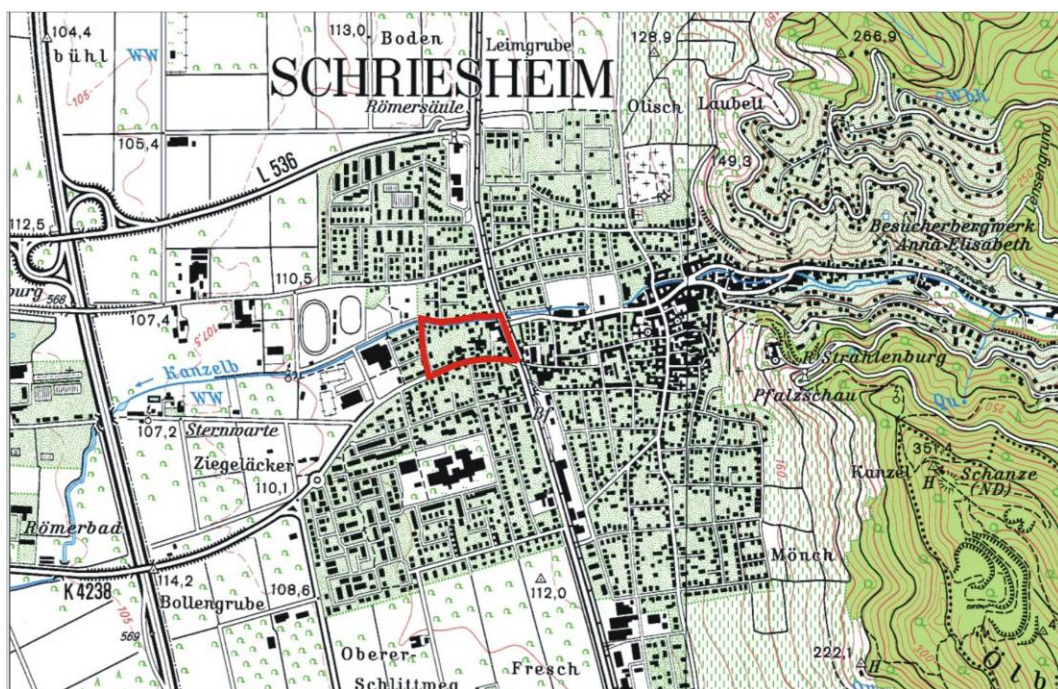


Abb. 1: Lage im Raum

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. Nr. 24 S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. 2007 S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. 2008 S. 343) vom 22.10.2008,

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Das Gemeindegebiet von Schriesheim gehört laut Strukturkarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1994 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 Stadt Schriesheim. 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 Stadt Schriesheim zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

4.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche Schriesheims und als Wohnbaufläche 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.

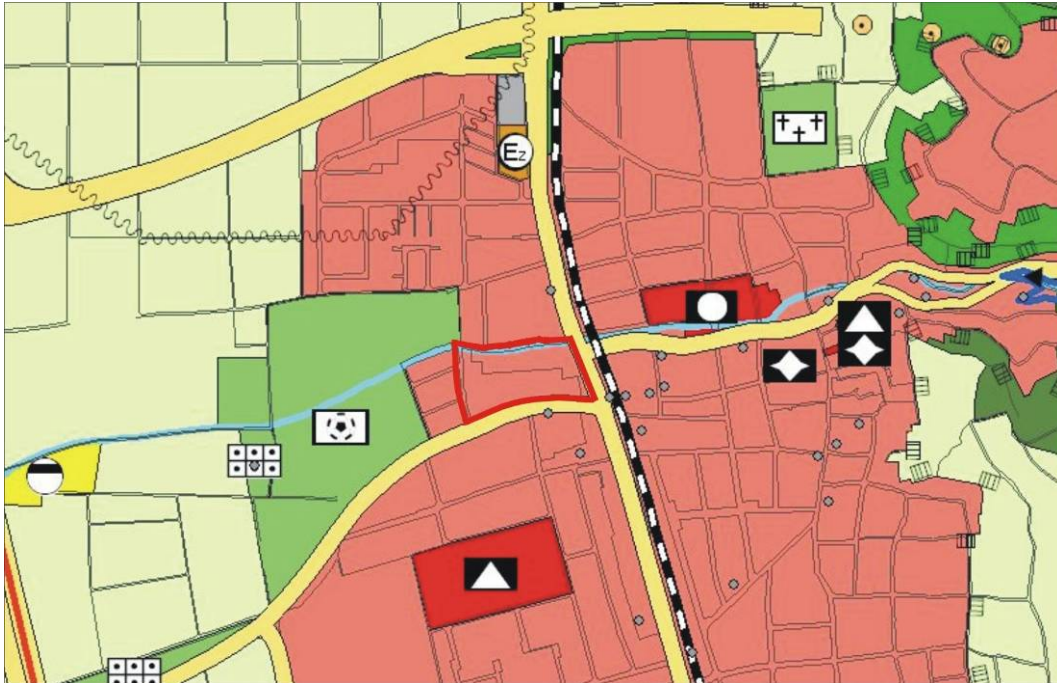


Abb. 2: FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

4.2.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsgefüge Schriesheims. Die bebauten Bereiche entlang den Straßen sind nach § 34 BauGB und der zusammenhängende Gartenbereich im Blockinneren als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet bisher nicht vorhanden.

5 Bestandssituation

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Entlang der B3 und der Ladenburger Straße finden sich historische Strukturen, d. h. Bebauung, die auf die Zeit vor 1918 zurückgeht. Die ortstypischen Gebäude sind in der Regel zweigeschossig und stehen traufständig zur Straße. Aufgrund von Um-, Ein- und Anbauten sowie des schlechten baulichen Zustands kann die Mehrzahl der Gebäude insbesondere an der B3 nicht mehr als „ortsbildprägend“ im positiven Sinne und damit als erhaltenswert bezeichnet werden. Diese „historischen“ Strukturen sind in der Regel in geschlossener Bauweise blockrandbildend an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet. An der B3 besteht hier das Hotel „Schwarzer Adler“, dessen Nutzung Mitte Dezember 2007 aufgegeben wurde (s. Abb. 3).

Einzelne Ladenlokale in der Ladenburger Straße stehen leer. In der Ladenburger Straße sind landwirtschaftliche Hofstätten mit den entsprechenden baulichen Strukturen von straßenseitigem Wohnhaus und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden vorzufinden. Die Hauptgebäude an der Straße sind teilweise ortstypisch und erhaltenswert. In Anwesen Nr. 12 ist der Betrieb noch tätig. In Anwesen Nr. 14 besteht die Hofstätte eines ausgesiedelten Betriebes. Hier ist derzeit noch ein Hofladen zum Verkauf der landwirtschaftlichen Erzeugnisse untergebracht. Zudem werden im nördlichen Grundstücksteil noch Schweine gehalten. Auf den Anwesen

Nr. 4, 22 und 24 sind als Überbleibsel der ursprünglichen Nutzung noch leer stehende Wirtschaftsgebäude zu finden, die einen schlechten baulichen Zustand aufweisen. Im Bereich der Ladenburger Straße ist die „zweite Reihe“ grundsätzlich bebaut und genutzt. Neben den genannten Wirtschaftsgebäuden bzw. Leerständen bestehen in den rückwärtigen Grundstücksteilen auch Wohngebäude. (s. Abb. 4)

Der weitere Gebäudebestand im Bereich Dresdener Straße und Wiesenweg setzt sich überwiegend aus Doppelhäusern und einzelstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die in den letzten 50 Jahren in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet worden sind. (s. Abb. 5)



Abb. 3: Landstraße 46 und 48; Hotel "Schwarzer Adler"



Abb. 4: Ladenburger Straße 14; Blick in den Blockinnenbereich



Abb. 5: Dresdener Straße 2+4; Wiesenweg 23

5.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Bundesstraße 3 an das überörtliche Straßennetz angebunden. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (in ca. 200 m bis 500 m) befindet sich die Haltestelle „Bahnhof OEG“ der Bahnlinie RNV 5 Richtung Weinheim/ Heidelberg / Mannheim. In direkter Nähe zu dem Plangebiet besteht ein Haltepunkt der Buslinie 628 (Ladenburger Straße) Richtung Schriesheim „Bahnhof OEG“ bzw. Seckenheim „Rathaus“.

Der Osten des Geltungsbereichs ist geprägt durch die angrenzende B3, die als Hauptverkehrsstraße die Gemeinden an der Bergstraße zwischen Heidelberg und Darmstadt verbindet. Mit einem täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 16.000 Fahrzeugen (dtv, KFZ/24 Std)¹ ist die Bundesstraße als stark belastet zu bewerten. Besonders hohe Belastungen ergeben sich hier am Knotenpunkt mit der Talstraße, die die Hauptverkehrsader durch den Ortskern darstellt. Die westlich an die B3 angrenzenden Gebäude und ihre Nutzung sind erheblich durch die verkehrsbedingten Emissionen (Lärm und Schadstoffe) der Bundesstraße beeinträchtigt.

In die B3 mündet die nach Ladenburg führende Ladenburger Straße, die südlich an den Geltungsbereich angrenzt. Die nördlich des Geltungsbereichs gelegene, verkehrsberuhigte Straße Wiesenweg endet als Sackgasse an der B3. Die im Geltungsbereich gelegenen Gebäude am Wiesenweg werden dabei über Brücken über den Kanzelbach erschlossen.



Abb. 6: B3 Blick Richtung Süden, Knotenpunkt Talstraße; Ladenburger Straße

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 (s. Abb. 7 links). Aufgrund der Tiefe des Gevierts haben sich im westlich gelegenen Innenbereich große Gartenflächen erhalten. Im östlichen Teil des Blockinnenbereichs sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Teil dicht bebaut (s. Kapitel 5.1).

Eine unzureichende Ausstattung mit Grün- und Freiflächen besteht aufgrund der hohen baulichen Dichte auf den Grundstücken der geschlossenen Blockrandbebauung an der B3 (Landstraße 42 bis 50, Ladenburger Straße 2).

¹ Bundesamt für Straßenwesen: Manuelle Straßenverkehrszählung 2005 – Baden Württemberg. Stand 02.04.2007 Fundstelle im Internet unter www.bast.de, Zugriff am 01.04.2008

Eine Sonderfläche stellt die Zufahrt zu dem ehemaligen Parkplatz des Hotels „Schwarzer Adler“ dar. Von der Ladenburger Straße erschließt diese rückwärtig das Grundstück Landstraße 40.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Kanzelbach an.



Abb. 7: Gartenbereich im Blockinneren; Kanzelbach

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.

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, Wohnumfelderholung sowie landwirtschaftli-

cher und gärtnerischer Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen 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. Aber bei einer Rodung im Winter wird keiner 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:

- An der B3 und dem Bereich der Einmündung Ladenburger Straße in die B3 soll aufgrund der exponierten Lage eine gemischte Nutzung ermöglicht werden.
- Die Wohnnutzung im westlichen Bereich des Quartiers im vor Immissionen der B3 geschützten Bereich soll gestärkt werden.
- Eine weitere Erschließung des Gevierts von der B3 ist städtebaulich nicht empfehlenswert, da die Straße zu stark frequentiert ist um daran mit einer weiteren Zufahrt anzuschließen. Außerdem wird dadurch ein Aufbruch der Blockkanten zu B3 hin vermieden, der eine erhöhte Immissionsbelastung im Gebiet zur Folge hätte.
- Eine maßvolle Verdichtung im Quartier ist anzustreben. Die Bebauung ist auf die 2. Reihe zu beschränken. Eine darüber hinausgehende grundstückswise Erschließung der 3. Reihe ist aufgrund der Grundstückszuschnitte städtebaulich nicht empfehlenswert.
- Der Erhalt und die Entwicklung einer grünen Mitte ist anzustreben. Hierzu sind die zusammenhängenden Gärten zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Eine Sicherung der Zufahrt zum ehemaligen Parkplatz des Hotels „Schwarzer Adler“ für eine spätere Entwicklung ist im öffentlichen Interesse.

Alternativ ist städtebaulich eine grundstücksübergreifende maßvolle Verdichtung des westlichen Blockinnenbereiches sinnvoll, dessen Erschließung über die gemeinsam genutzte ehemalige Adler-Zufahrt erfolgt. Hierzu wurden im Vorfeld städtebauliche Entwicklungsvarianten entwickelt und die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer abgefragt. Die

Entwicklung einer grundstücksübergreifenden Erschließung ist 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. 8 dargestellt ist und dessen Weiterführung die Planzeichnung des Bebauungsplans darstellt.



Abb. 8: Bebauungsplankonzept

6.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

In das bestehende Straßen- und Wegenetz wird nicht eingegriffen. Lediglich die bestehende Zufahrt von der Ladenburger Straße zum ehemaligen Hotel „Schwarzer Adler“ sowie der Flurstücke Nr. 3 und 2925/5 wird durch die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche 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 vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche weist bereits im Bestand ein hohes Maß an Versiegelung auf, da neben dem Wohngebäuden eine Vielzahl an Nebenanlagen, gerade an der östlichen Ladenburger Straße, wie auch versiegelte Flächen vorhanden sind. Bei einer Neubebauung besteht ein Potential zur Entsiegelung, da mit Gebäudeabriss und der Anlage von Gärten zu rechnen ist. Durch die Festsetzung A.8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher geregelt, dass Bodenbeläge von Stellplätzen sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen wasserdurchlässig auszubilden sind.

Die bestehende Beeinträchtigung der Gebäude an der B3 durch die verkehrsbedingte Emissionen der Bundesstraße bleiben bestehen. Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand 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. Verbessert wird die Situati-

on außerdem dadurch, dass die festgesetzten Traufhöhen bei Neu- oder Umbau einen Sockel für die Gebäude an der B3 zulassen, so das ein „Abrücken“ mit der Nutzung von der Straße möglich ist und dadurch die (Wohn)Qualität erheblich verbessert werden kann. Durch eine Nutzungsgliederung der Gebäude ist die Unterbringung immissionsunempfindlicheren Nutzung im Erdgeschoss, wie z. B. gewerbliche Einheiten, möglich. Zu Berücksichtigen ist außerdem, dass die zukünftigen Nutzer keinen höheren Immissionen ausgesetzt als die heutigen Nutzer.

6.3 Grünkonzept

Der Bebauungsplan hat zum Ziel die zusammenhängenden Gartenflächen zu Schützen und zu Entwickeln. Hierfür wird eine private Grünfläche im Blockinnenbereich festgelegt.

6.4 Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich zugunsten einer Wohn- und Gewerbenutzung und 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 umgenutzt oder eine gemäßigte Nachverdichtung auf 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 schriftlichen Festsetzungen

6.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den bebauten Bereich entlang der B3 wird ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind entsprechend der Eigenart des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Entlang der Ladenburger Straße, Dresdener Straße und dem Wiesenweg ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt. Auch hier sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend der Eigenart des Gebietes ausgeschlossen.

6.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie in einzelnen Baugebieten durch die Traufhöhe (TH) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 und in dem Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 eine GRZ von 0,6 entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsver-

ordnung festgesetzt. Im Besonderen Wohngebiet WB 3 wird die GRZ gemäß des Bestandes auf 0,4 begrenzt.

Für das Besondere Wohngebiet WB 2 wird die GRZ auf 0,8 festgelegt und damit die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Gebieten überschritten werden, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren und städtebauliche Gründe dies erfordern sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für das Besondere Wohngebiet WB 2 treffen die genannten Kriterien zu, da bereits die Baudichte des Bestandes die Obergrenze (im Besonderen Wohngebiet GRZ 0,6) überschreitet. Um zukünftig eine vergleichbare Baudichte zuzulassen wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich an den bestehenden Höhen im Plangebiet. Städtebaulich ist es notwendig für die Gebäude im WB 1 und WB 2, bedingt durch ihre exponierte Lage an der B3, eine Traufhöhe festzusetzen.

Die festgesetzte Traufhöhe orientiert sich am Bestand, lässt aber eine moderate Erhöhung der Traufe bei gleichbleibender Geschossigkeit mit dem Ziel zu, die Bildung eines Sockels im Erdgeschoss zu ermöglichen. Die bestehenden Gebäude haben keinen Sockel. Insbesondere für die Wohngebäude bedeutet die Ausbildung eines Sockels einen Gewinn an Wohnqualität, da sich dadurch Lärm und Abgase der B3 von den Wohnbereichen „abrücken“.

6.5.3 Bauweise und vom Ordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und -linien in der Planzeichnung festgesetzt.

Entlang der B3 wird im WB 1b und WB 2 zum Schutz der dahinterliegenden Bereiche eine geschlossene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude sind ohne einen seitlichen Grenzabstand zu errichten. Im WB 1a muss das Gebäude nur einseitig auf die Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4 als Grenzbebauung errichtet werden (abweichende Bauweise a3).

Für Teile des Besonderen und Allgemeinen Wohngebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude können dort mit einem vom Ordnungsrecht abweichenden Grenzabstand errichtet werden. Entsprechend des Gebäudebestandes können in WA 2 und WB 3 einseitig sowie in WA 3 und WB 4 zweiseitig Gebäude als Grenzbebauung errichtet werden. Diese Festsetzung reagiert auf die Struktur der bestehenden Grundstückszuschnitte und ihrer Bebauung. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung kann durch das Freihalten bzw. Freimachen des Blockinnenbereichs zugunsten einer privaten Grünfläche gewährleistet werden.

Für das WA 1 entlang der Ladenburger Straße, der Dresdener Straße und des Wiesenweges wird entsprechen der bestehenden Bebauung eine offene Bauweise festgelegt, d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

6.5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Gebäudestellung der ortstypischen, traufständigen Gebäude wird entlang der B3 und der Ladenburger Straße durch Planeintrag die Stellung der Hauptgebäude festgelegt.

6.5.5 Zulässigkeit von Nebenlagen, 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, neben den zeichnerisch dargestellten Nebenanlagen, entsprechend der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche als private Gärten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese der gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

6.5.6 Verkehrsflächen

Der ehemalige Parkplatz des Hotels „Schwarzer Adler“ wird als private Verkehrsfläche gesichert und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 2925/5 belastet.

Um eine weitere Erschließung von der B3 zu verhindern wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Strecken eine Ein- und Ausfahrt nicht zugelassen.

6.5.7 Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Blockinnenbereich ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartennutzung vorgesehen. Diese Fläche steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung und gewährleistet die Sicherung bzw. Schaffung eines Grünbereichs.

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.

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 Freiflächen und von Einfriedungen gestellt werden.

6.6.1 Dachform und Dachgestaltung

Entsprechend des Ortsbildes sind für Hauptgebäude ausschließlich Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 4,50 m zugelassen. Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf 50% der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sollen von den Giebelfronten mindestens 1,50 m Abstand halten. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und der Traufe muss mindestens ein Abstand von drei Ziegelreihen eingehalten werden. Als Dacheindeckungsmaterial werden ausschließlich Ziegel aus Beton oder Ton in naturrot, braun und Anthrazit zugelassen.

Diese Gestaltungsvorschriften berücksichtigen das bestehende Ortsbild und gewährleisten eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft.

7 Flächenbilanz

Wohnbaufläche (WA, WB)	20.757 m ²	72 %
Private Verkehrsfläche	1.024 m ²	4 %
Private Grünfläche	7.197 m ²	24 %
Geltungsbereich gesamt	28.978 m²	100 %

Abb. 9: 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.

VERFAHRENSVERMERKE**Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 26.09.2007 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 02.10.2007.

Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses auf das Gebiet zwischen Ladenburger Straße, Dresdener Straße, Wiesenweg und B3 wurde am 28.05.2008 beschlossen.

Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde ortsüblich bekannt gemacht am 11.06.2008.

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 in der Zeit vom 10.12.2008 bis 19.01.2009.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange wurden durch den Gemeinderat am 01.04.2009 geprüft und behandelt (Abwägung).

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

Die 2. Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2009 bis 29.04.2009.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange wurden durch den Gemeinderat am 06.05.2009 geprüft und behandelt (Abwägung).

Satzung § 10 BauGB, § 4 GO

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.05.2009 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten §10°BauGB, § 4 GO

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.