Stadt Neckargemünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neckarsteinacher Straße 12" in Kleingemünd

Begründung zum Bebauungsplan

ENTWURF

vom 20.11.2018

BIT INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

04ZSO18083
Stadt Neckargemünd
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße Nr. 12“ in Kleingemünd
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Entwurf in der Fassung vom 20.11.2018

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung zum Bebauungsplan 4

1.1 Erfordernis der Planung 4

1.2 Geltungsbereich 5

1.3 Beschreibung des Bestandes 6

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung 9

1.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes 11

1.6 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung 12

1.7 Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion 13

1.8 Erschließung 18

2 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen 20

2.1 Art der baulichen Nutzung 20

2.2 Maß der baulichen Nutzung 20

2.3 Bauweise 21

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 21

2.5 Flächen für Nebenanlagen 21

2.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen 22

2.7 Verkehrsflächen 22

2.8 Versorgungsanlagen und –leitungen 22

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 22

2.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 23

2.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 23

2.12 Pflanzlisten 23

2.13 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind 23

3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften 24

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen 24

3.2 Gestaltung der Anbauten, Nebengebäude und Garagen 24
3.3 Werbeanlagen 24
3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke 24
3.5 Außenantennen 25
3.6 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter 25
3.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze 25
3.8 Geländeveränderungen und Bodenaushub 26
3.9 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser 26
3.10 Drainagewasser 26
4 Hinweise 27
5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 27
6 Artenschutz 30
7 Immissionsschutz 31
8 Bodenordnung 31
9 Durchführungsvertrag 31
10 Städtebauliche Kenngrößen 32

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Übersichtskarte Planungsraum / Top. Karte Landesvermessungsamt BW 4
Bild 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5
Bild 3 und Bild 4: Nördlicher Rand des Geltungsbereiches (B37) in Blickrichtung Westen und Osten..... 6
Bild 5 und Bild 6: Blick vom Grundstück nach Süden auf den Neckar und die Altstadt Neckargemünd 7
Bild 7 und Bild 8: Werkstatt, Verkauf und Stellplätze im Norden; Blick auf integriertes Wohnhaus 7
Bild 9 und Bild 10: südlicher Teil des Plangebiets, Hinterhof mit Stellplätzen und Lagermöglichkeiten..... 7
Bild 11 und Bild 12: südliche Grenze des Plangebiets mit Umzäunung und Stützmauer 8
Bild 13 und Bild 14 / 15: östliche Grenze des Plangebiets; westliche Grenze des Plangebietes 8
Bild 16: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 9
Bild 17: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar..... 10
Bild 18: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 des GVV Neckargemünd 11
Bild 19: Lageplan zum Bauvorhaben 13
Bild 20: Grundriss Erdgeschoss 14
Bild 21: Grundriss Tiefgarage 15
Bild 22: Schnittzeichnung von Nord nach Süd..... 15
Bild 23: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht Nord 17
Bild 24: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht Süd..... 17
Bild 25: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht West 17
Bild 26: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht Ost 17
Bild 27: festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Neckars im Bereich des Plangebiets..... 29
Bild 28: Überflutungsflächen des Neckars im Bereich des Plangebiets 29
Bild 29: Lage des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ und des geschützten Biotops 30

1 Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Erfordernis der Planung

Neben der Bereitstellung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen ist es ein städtebauliches Ziel der Kommunen, die Potenziale des Innenbereichs zu nutzen. Der zentrumsnahe Planungsraum war bislang vollflächig versiegelt und mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Durch die Geschäftsaufgabe des bisherigen Eigentümers liegt derzeit ein ungenutztes, attraktives Innenbereichspotenzial vor. Es soll eine Umnutzung des Grundstücks erfolgen, um dringend benötigte Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen.

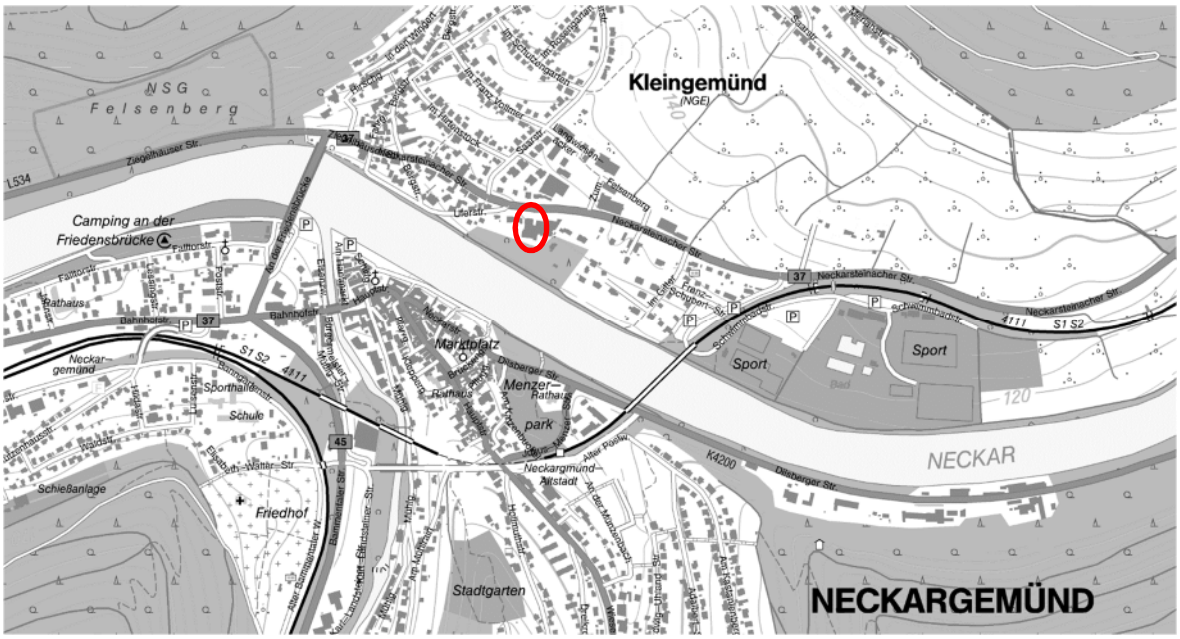

Bild 1: Übersichtskarte Planungsraum / Top. Karte Landesvermessungsamt BW

Der Stadtverwaltung Neckargemünd liegt hierzu die Anfrage des neuen Eigentümers vor, welcher auf dem Grundstück vier Mehrfamilienhäuser umsetzen möchte. In der Erdgeschoßzone entlang der B 37 / Neckarsteinacher Straße soll zudem eine Gewerbenutzung untergebracht werden. Das Grundstück wird nahezu vollflächig unterkellert, um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Der Planungsraum ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung ausreichend durch die bestehenden Systeme erschlossen.

Der Planungsgrundlage wurde im März 2018 vom Gemeinderat der Stadt Neckargemünd zugestimmt. Um die Entwicklung des Areals bauleitplanerisch zu steuern, ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ein auf das Projekt zugeschnittener vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Bislang liegt für den Geltungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Bei dem Vorhaben handelt sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung entfallen damit. Damit der Artenschutz nach BNatSchG und NatSchG BW im Verfahren ausreichend Berücksichtigung findet, wird das Plangebiet nach vorheriger Abstim-

mung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises auf das Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen und Vögeln untersucht. Somit wird der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Neckargemünd und dem Investor abzuschließen ist, festgehalten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers gebrochen wird, kann die Stadt gem. § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt Neckargemünd. Er soll die Bebauung lenken sowie die beabsichtigten Nutzungen festlegen. Aus diesen Gründen hat die Stadt Neckargemünd beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu erstellen.

1.2 Geltungsbereich

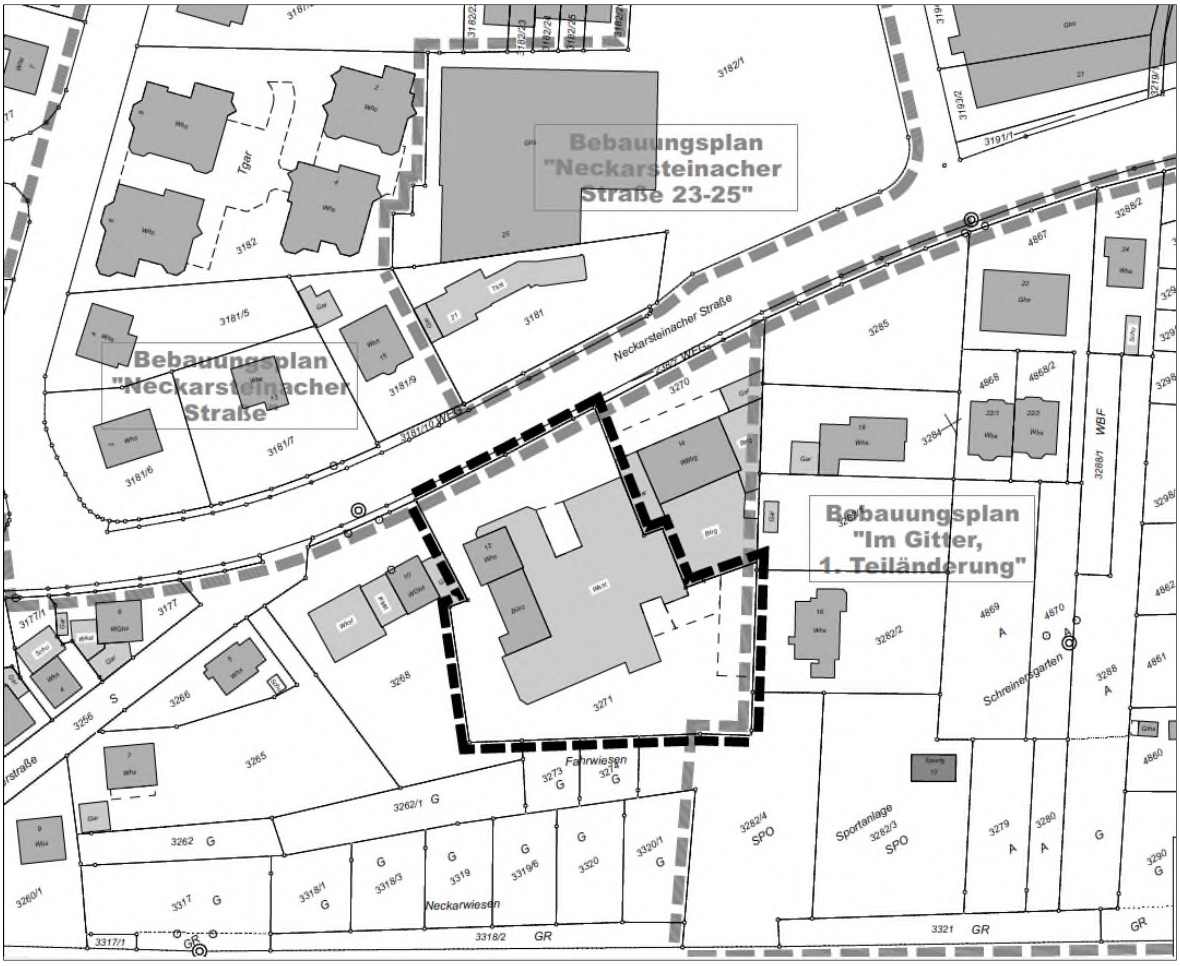

Bild 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in unmittelbarem Nähe zur Stadtmitte von Neckargemünd, nördlich des Neckars im Teilort Kleingemünd. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bild 2) umfasst eine Fläche von rund 0,33 ha.

Er wird begrenzt durch

- die Bundesstraße B37 / Neckarsteinacher Straße (Heidelberg – Mosbach) im Norden,
- eine Autowerkstatt mit Wohnhaus im Westen (Flurstück 3268)
- einem Dienstleistungsunternehmen und Wohnhäusern im Osten (Flurstücke 3270, 3282/1 und 3282/2),
- sowie Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Schrebergärten im Süden (Flurstücke 3273, 3274, und 3282/4).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neckarsteinacher Straße 12“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst vollumfänglich das Flurstück 3271.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung der vorgenannten Fläche im Abgrenzungsplan vom 25.09.2018, Maßstab 1:1.000.

1.3 Beschreibung des Bestandes

Kleingemünd ist ein Stadtteil von Neckargemünd im baden-württembergischen Rhein-Neckar-Kreis. Nördlich von Kleingemünd verläuft die Landesgrenze zu Hessen. In Kleingemünd überwiegt die Wohnnutzung. Man findet einen ausreichenden Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs vor, so auch unmittelbar nördlich des Plangebiets. Der Einzelhandel wird durch kleinere Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Die Bundesstraße ist zudem von gewerblichen Nutzungen geprägt.

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B37 / Neckarsteinacher Straße und wird hierüber erschlossen.

Bild 3 und Bild 4: Nördlicher Rand des Geltungsbereiches (B37) in Blickrichtung Westen und Osten

Topografisch fällt das Grundstück nach Süden zum Neckar hin ab (siehe Bild 5). Die Höhendifferenz auf dem Grundstück selbst beträgt rund 2,30 m. Am südlichen Gebietsrand befindet sich eine rund 1,50 m hohe Stützmauer, auf der begrünten Zwischenfläche bis zum Neckarufer befinden sich Streuobstwiesen und Kleingartenanlagen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Neckars liegt die Altstadt von Neckargemünd (siehe Bild 6).

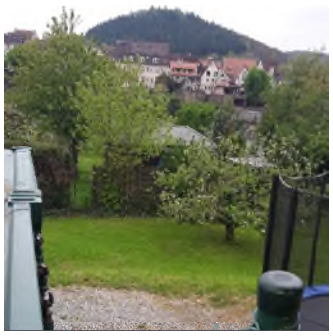

Bild 5 und Bild 6: Blick vom Grundstück nach Süden auf den Neckar und die Altstadt Neckargemünd

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Mischbaufläche des Flächennutzungsplanes. Westlich und östlich grenzen Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen an.

Die bisherige gewerbliche Nutzung des Plangebietes bestand aus einem Autohaus mit Verkaufsfläche, Werkstatt mit weiteren Nebengebäuden sowie einem in die Gesamtbebauung integriertes Wohnhaus (siehe Bild 7 und 8). Im Norden entlang der Neckarsteinacher Straße waren Stellplätze angeordnet, welche dem Verkauf und dem Kundenverkehr dienten. Die Direktannahme befand sich im nordöstlichen Bereich.

Bild 7 und Bild 8: Werkstatt, Verkauf und Stellplätze im Norden; Blick auf integriertes Wohnhaus

Über eine rampenartige Zufahrt im Westen des Grundstücks konnte der Hinterhof erreicht werden (siehe Bild 5). Hier waren weitere Stellplätze angeordnet sowie diverse Lagerflächen und Unterstände für den Betriebsablauf und die Lagerung (siehe Bild 9 und 10).

Bild 9 und Bild 10: südlicher Teil des Plangebiets, Hinterhof mit Stellplätzen und Lagermöglichkeiten

Im Nordwesten befand sich – integriert in das Gesamtgebäude – ein Wohnhaus.

Aufgrund der Nutzungsansprüche weisen die Flächen im Norden und Südosten eine Vollversiegelung auf, die westlichen und südlichen Teilbereiche um die baulichen Anlagen sind hingegen gepflastert.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine betonierte Stützmauer mit Maschendrahtzaun, welche die tiefer gelegenen Grünflächen und baulichen Anlagen vom Plangebiet abtrennt (siehe Bild 11 und 12).

Bild 11 und Bild 12: südliche Grenze des Plangebiets mit Umzäunung und Stützmauer

An der östlichen Grenze des Plangebiets grenzte der Gebäudebestand unmittelbar an bauliche Anlagen des Nachbargrundstücks an (siehe Bild 13). Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind bauliche Nebenanlagen des Nachbargrundstücks vorhanden, sowie eine dem Plangebiet zuzuordnende kleinflächige Holzscheune (siehe Bild 14) und eine auf der Grenze befindliche Hecke (siehe Bild 15).

Bild 13 und Bild 14 / 15: östliche Grenze des Plangebiets; westliche Grenze des Plangebietes

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Die Stadt Neckargemünd liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Rhein-Neckar, welcher seit dem 27.09.2013 rechtsverbindlich ist.

In der Raumstrukturkarte zum Regionalplan ist Neckargemünd als Unterzentrum in einem hochverdichteten Kernraum ausgewiesen und liegt in der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Sinsheim, welche maßgeblich durch die Bundesstraßen B37 und B45 definiert ist. Der Ortsteil Kleingemünd, nördlich von Neckargemünd und nördlich des Neckars, liegt ebenfalls in diesem Kernraum in der oben genannten Entwicklungsachse (siehe Bild 16). Der Teilort Kleingemünd grenzt nördlich an Neckargemünd an, lediglich der Neckar trennt die Stadt vom Ortsteil.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Rhein-Neckar (siehe Bild 17) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Der Ortsteil Kleingemünd ist als „Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil“ gekennzeichnet, durch den die B37 als überregionale Straßenverbindung verläuft. Diese Straßenverbindung grenzt nördlich an das Plangebiet an. Westlich und östlich sind ebenfalls bestehende Siedlungsflächen für Wohnen dargestellt. Im Süden grenzen Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft an sowie ein Gewässer 1. Ordnung (Neckar) mit Ausweisung als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

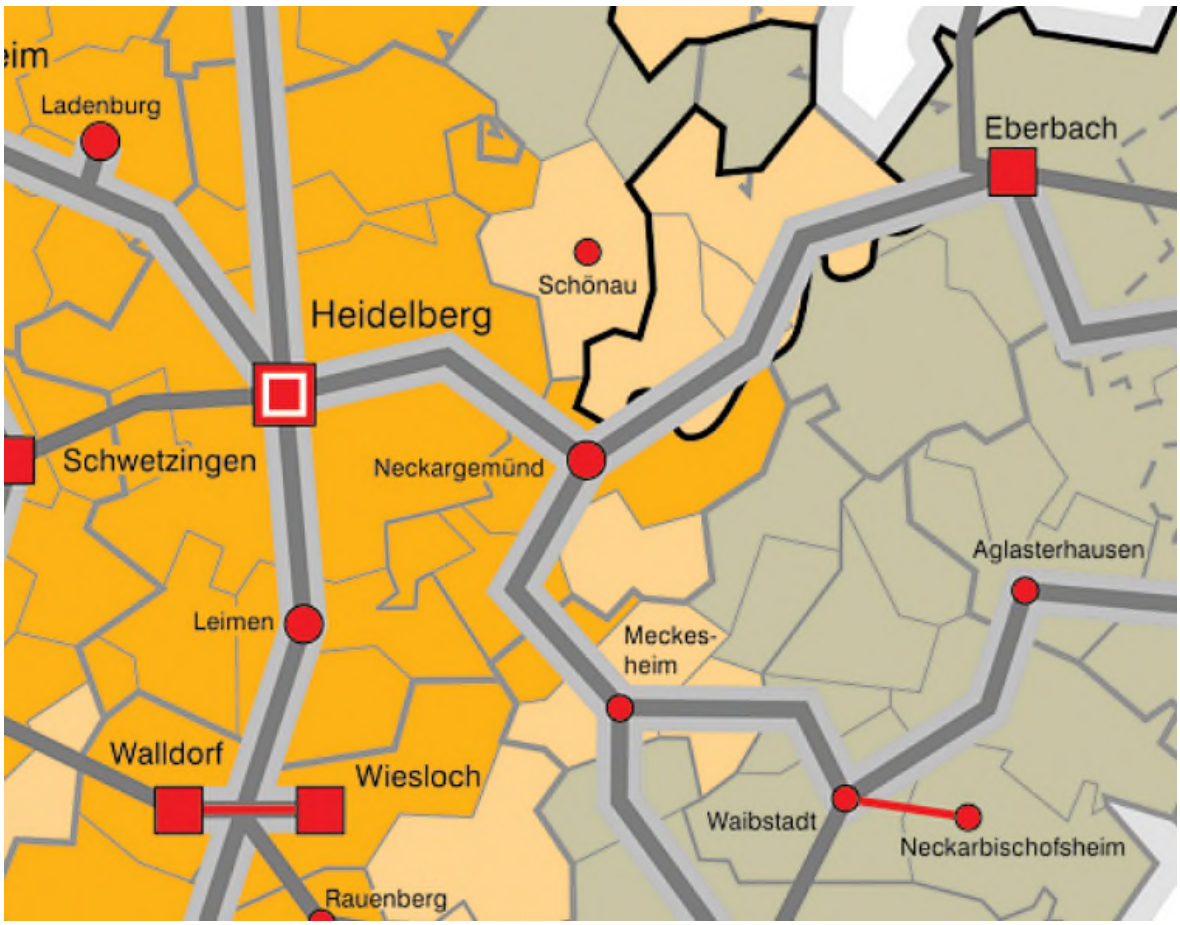

Bild 16: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

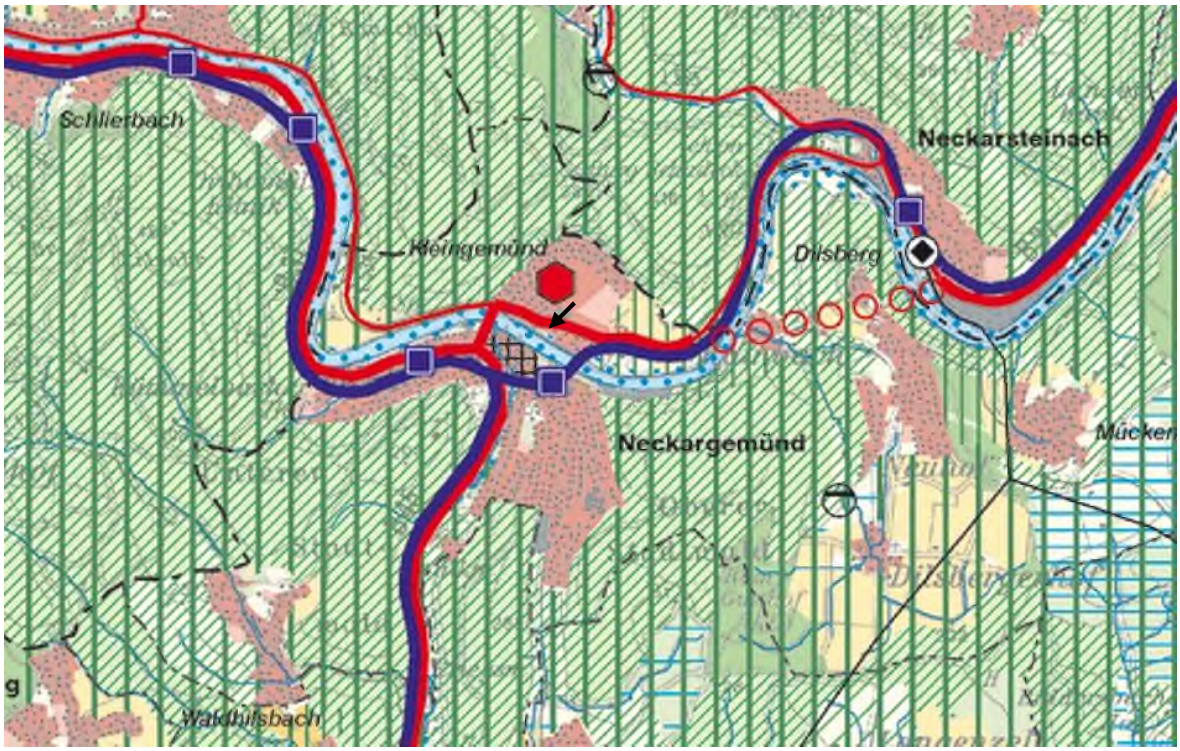

Bild 17: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Der Planung stehen somit weder Darstellungen der Raumstrukturkarte noch der Raumnutzungskarte entgegen. Das Plangebiet soll primär als Wohnbaufläche dienen, diese Nutzung geht aus beiden Karten für das Plangebiet hervor.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2025 des GVV Neckargemünd stellt in der rechtskräftigen 1. Änderung der 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2014 das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dar (siehe Bild 18). Angrenzend im Westen, Osten und Norden sind weitere Mischbauflächen vorhanden, im Osten grenzen zudem auch Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Süden sind Grünflächen dargestellt, die zum Überschwemmungsgebiet zählen. In diesem Bereich verläuft auch eine Hauptversorgungsleitung (Gas).

Das Vorhaben wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da eine Mischnutzung (im Sinne eines Urbanen Gebietes) festgesetzt wird.

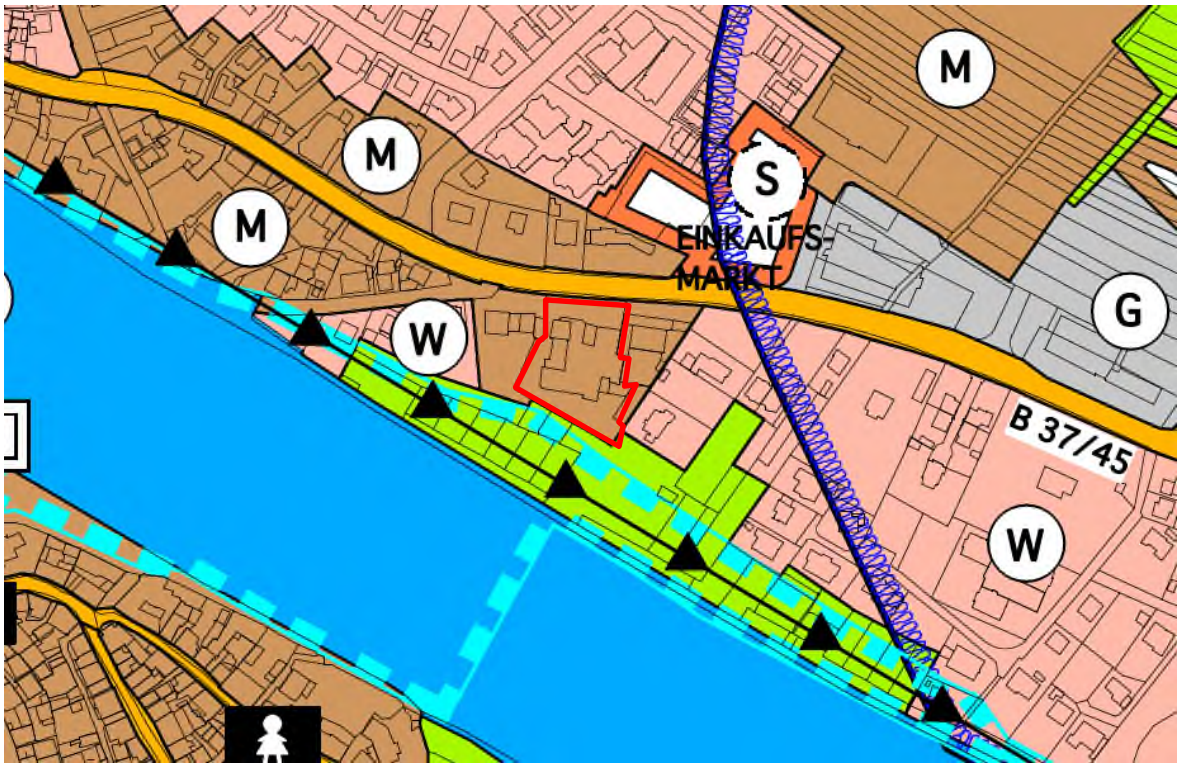

Bild 18: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 des GVV Neckargemünd

1.4.3 Bebauungsplan

Für den Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

Angrenzend an den Planbereich sind mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, die keine Festsetzungen für den Planbereich enthalten (siehe hierzu die Eintragungen im Abgrenzungsplan des Bebauungsplans).

1.4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des GVV Neckargemünd aus dem Jahr 2004 weist den Planbereich als bereits bebaute Fläche aus. Es handelt sich um Flächen des Innenbereichs, Landschaftspläne dienen im Wesentlichen dazu, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Außenbereich abzubilden.

Für den Planbereich sind somit keine Anforderungen aus dem Landschaftsplan vorgegeben, welche durch das Planvorhaben berührt werden.

1.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) abgesehen werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

In diesem Fall sind die Kriterien zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bzw. zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt und die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

Dennoch ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Der Umfang und die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz abgestimmt. Aufgrund der ehemaligen Strukturen des Plangebiets konnte sich der Untersuchungsumfang im Vorfeld auf Vögel (vor allem Berücksichtigung der Arten Mehlschwalbe und Mauersegler), Zauneidechse und Fledermäuse einschränken lassen. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 1) liegen vor und werden im Bebauungsplan durch verbindliche Festsetzungen entsprechend berücksichtigt (Anbringen von Nistkästen).

Durch die Festsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird eine Verschlechterung der Lebensraumsituation der Avifauna und somit der Populationsentwicklung vermieden und § 44 BNatSchG Rechnung getragen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

1.6 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

In Neckargemünd bzw. Kleingemünd stehen derzeit keine Baulandflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind die Kommunen aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Das Plangebiet bietet durch die Lage im Innenbereich und der guten verkehrlichen Erschließung optimale Voraussetzungen für die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen im Innerortsbereich. Das Plangebiet befindet sich in einer stadträumlich integrierten Lage und soll weiterhin als Mischbaufläche, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen, dienen. Durch die geplante Wohnentwicklung in Kombination mit Gewerbeflächen im Plangebiet verfolgt die Stadt Neckargemünd folgende allgemeine städtebauliche Ziele:

- Für das Plangebiet gilt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets, welche auf das konkrete Vorhaben eines Investors abgestimmt ist.
- Der Bebauungsplan soll eine eindeutige rechtliche Grundlage zur geplanten Neubebauung des Planbereichs schaffen. Die Festsetzungen orientieren sich an einer zeitgemäßen Wohnform und an der stets wachsenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen.

1.7 Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Bebauungsvorschlag des Büros Zero Architektur, Mahl+Zoller Architekten PartG vom 06.03.2018 als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugrunde. Die Pläne sind in Originalgröße den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Der VEP (siehe Bild 19) sieht die Bebauung des Grundstücks mit vier Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage im Untergeschoss vor, welche von Nordwesten über die Neckarsteinacher Straße erschlossen wird. In dem nördlichen Gebäude soll im Erdgeschoss eine Gewerbefläche mit rund 200 m² entstehen, alle übrigen Geschosse und Gebäude dienen der Wohnnutzung.

Bild 19: Lageplan zum Bauvorhaben

Projektiert ist ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche, zwei Gebäude mit 9 Wohneinheiten, sowie ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten (siehe Bild 20). Insgesamt werden somit 32 neue Wohneinheiten geschaffen. Es ist vorgesehen, die entstehenden Wohnungen als Eigentumswohnungen zu veräußern.

Die geplanten Wohnhäuser weisen jeweils 3 Vollgeschosse auf. Als Dachform sollen ungleichschenklige und asymmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° zur Ausführung kommen. Die Gebäudehöhen werden als Maximalhöhen definiert.

Bild 20: Grundriss Erdgeschoss

In der Tiefgarage sind neben den Stellplätzen für Pkw und Fahrräder auch Abstellräume, Waschküchen und Technikräume für jedes Gebäude bzw. jede Wohneinheit vorgesehen (siehe Bild 21). Die Tiefgarage und die sonstigen unterirdischen Einrichtungen sind von jedem Gebäude aus über eine Treppe und zusätzlich barrierefrei über Aufzüge zu erreichen. Die zentrale Zufahrt zur gesamten Tiefgaragenfläche liegt im Nordwesten des Plangebietes. Im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Neckarsteinacher Straße sind zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen neun oberirdische Stellplätze angeordnet (siehe Bild 20). Insgesamt stehen somit 65 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Tiefgaragengeschoss zwischen den Gebäuden wird intensiv begrünt, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Zuwegung zu den Hauseingängen erfolgt ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen werden die Wohnungen vor möglichem Verkehrslärm der angrenzenden Neckarsteinacher Straße geschützt.

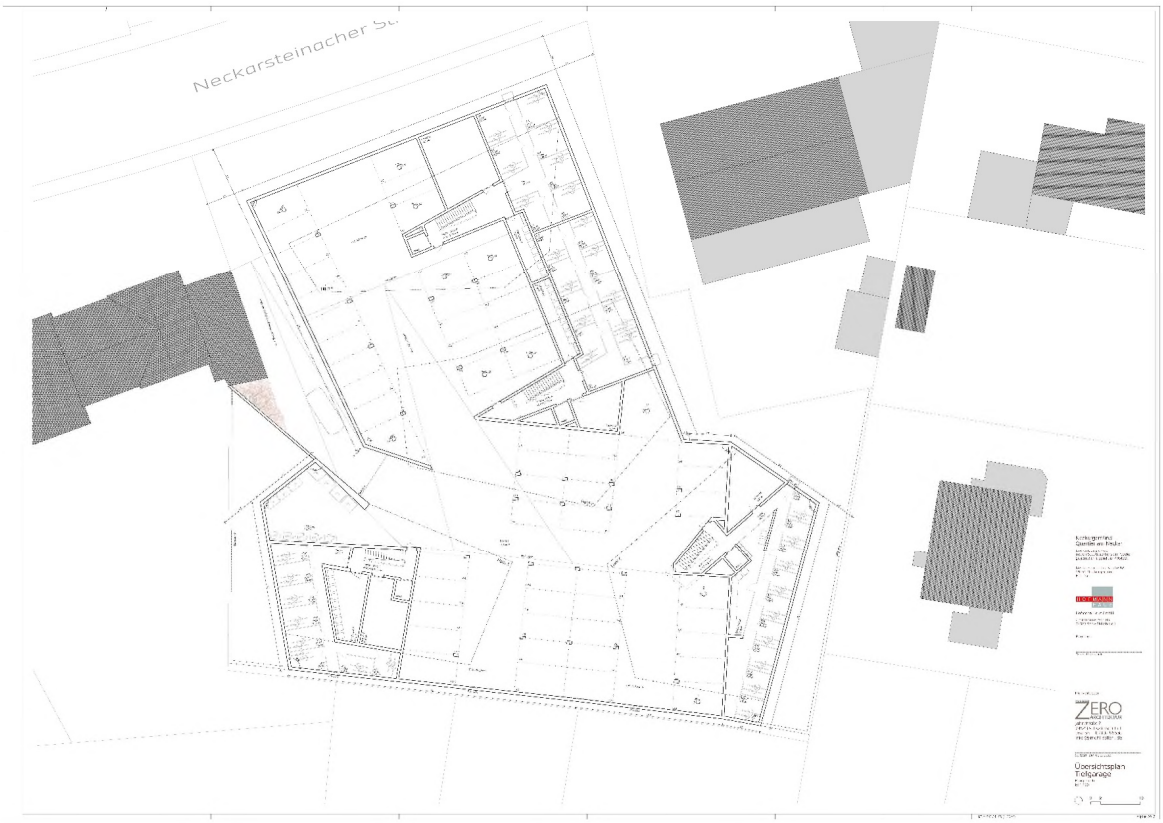

Bild 21: Grundriss Tiefgarage

Bild 22: Schnittzeichnung von Nord nach Süd

Das Höhenniveau der geplanten Gebäude orientiert sich an dem bestehenden Geländeverlauf. Die EFH-Höhen staffeln sich in Richtung Neckar im Mittel um rund 70 cm nach unten ab (siehe Bild 22).

Die Übergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden überwiegend abgeböscht und bepflanzt. Bestehende Stützmauern bleiben dabei erhalten.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze entfällt zukünftig die bisherige Grenzbebauung, zum Nachbargrundstück hin werden Grünflächen / Gartenflächen angelegt. Das Gelände soll mittels niedriger Stützmauern terrassenförmig aufgefangen werden (siehe Bild 26). Einfriedungen entlang der Nachbargrenze sind in Form von Heckenpflanzungen vorgesehen.
Im Westen sind ebenfalls zunehmende Geländeunterschiede nach Süden zu verzeichnen. Diese sollen ebenfalls mittels niedriger Stützmauern und begrünter Böschungen mit Heckenanpflanzungen

entlang der Nachbargrenze abgefangen werden. Zusätzlich wird in diesem Bereich ein Sichtschutz vorgesehen.
Die zunehmenden keilförmigen Geländevorsprünge in südliche Richtung sind auf die Errichtung der Tiefgarage zurückzuführen. Dieser Höhenversatz von knapp einem Meter wird entlang der südlichen Grenze ebenfalls durch eine Stützmauer und begrünte Böschungen abgefangen (siehe Bild 24).
Entlang der nördlichen Grenze bleibt die Höhensituation aus Gründen der Grundstückserschließung wie bisher erhalten.

Im Nordosten des Areals entsteht eine private Spielplatzanlage für die vier Wohngebäude.

Durch die innerörtliche Lage ist das Landschaftsbild von der umgebenden Bebauung geprägt und besitzt keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Von den öffentlichen Verkehrsanlagen mit Gehwegen aus ist das Plangebiet zwar einsehbar, jedoch auch derzeit durch eine Bebauung geprägt.

Bild 23: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht Nord

Bild 24: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht Süd

Bild 25: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht West

Bild 26: Ansichten zum Bauvorhaben; Ansicht Ost

1.8 Erschließung

1.8.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden Strukturen. Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Neckarsteinacher Straße / Bundesstraße B37 erschlossen. Die entlang des Neckars verlaufende B37 stellt eine überregionale Straßenverbindung dar, vorteilhaft ist vor allem die günstige Erreichbarkeit der Zentren Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen. Vom Plangebiet aus in westliche Richtung können über die Bundesstraßen B37 und B45 auch der Stadtkern Neckargemünd und die infrastrukturellen Einrichtungen (Bahnhof der Deutschen Bahn mit S-Bahn) erreicht werden, welche sich südlich des Neckars befinden.

Auch für Nutzer des ÖPNV sind die umliegenden Orte, darunter auch Heidelberg, in wenigen Minuten erreichbar, wodurch das Plangebiet auch für Berufspendler interessant ist, die vom Plangebiet aus an andere Standorte oder die in das Plangebiet zu den Gewerbeflächen pendeln. Neckargemünd zählt zum Verkehrsverbund Rhein-Neckar und verfügt über einen Bahnhof der Deutschen Bahn, von welchem auch die S-Bahnen erreicht werden können, der sich rund 1,3 km südwestlich des Plangebiets befindet. Der Teilort Kleingemünd, und damit auch das Plangebiet, ist darüber hinaus angebunden an die regionale Buslinie 753, mit denen ebenso umliegende Ortschaften, wie auch Neckargemünd und der dortige Bahnhof erreicht werden können. Die örtliche Buslinie befährt u.a. die nördlich des Plangebiets liegende Saarstraße (rund 250 m vom Plangebiet entfernt), so dass auch eine günstige ÖPNV Anbindung des Plangebietes vorliegt.

Die innere Erschließung der vier Gebäude wird über oberirdische Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden gewährleistet. Die Tiefgarage ist von jedem Gebäude aus barrierefrei zugänglich, eine zentrale Zufahrt zur Tiefgarage ist im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen.

1.8.2 Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser wird über eine bestehende Leitung nach Süden in den Neckar eingeleitet.

Die Unterbringung der Mülltonnen ist zentral in der Tiefgarage vorgesehen, und kann von allen Wohneinheiten aus barrierefrei erreicht werden. Am Abholtag werden die Mülltonnen nordöstlich des Haus 1 aufgestellt, da die öffentliche Abfallentsorgung über die Neckarsteinacher Straße erfolgt. Eine Einhausung ist nicht erforderlich, da die Entsorgungsbehälter außerhalb der Abholtagen in der Tiefgarage untergebracht sind.

1.8.3 Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf in Höhe des Grundschutzes ist von der Stadt Neckargemünd zu gewährleisten und wird über das bestehende Leitungsnetz gedeckt, was für eine Wohnbebauung ausreichend ist. Auch für die Gewerbefläche im nördlichsten Gebäude kann kein erhöhter Objektschutz angenommen werden, da lediglich Gewerbebetriebe zugelassen sind, die eine Wohnnutzung nicht stören bzw. mit dieser verträglich sind, wodurch produzierende Gewerbe in der Regel auszuschließen

sind. Bei solchen nicht produzierenden Gewerbebetrieben ist ein erhöhtes Brand- und Personenrisiko in der Regel nicht anzunehmen. Gegebenenfalls ist im Bauantragsverfahren das Erfordernis eines erhöhten Löschwasserbedarfs zu prüfen und eine entsprechende Deckung des Bedarfs sicher zu stellen.

Die äußere Erschließung ist für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

2 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird im Plangebiet eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe zugelassen. Dies entspricht nicht nur der beabsichtigten Nutzung für das Plangebiet, sondern fügt sich auch städtebaulich in die angrenzende Wohn- und Mischbebauung ein. Somit folgt der Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Mischbaufläche darstellt. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich der Art der Nutzung sind im Sinne des § 6a BauNVO gehalten, und entsprechen einem Urbanen Gebiet (MU).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Baukörper sind dadurch in Fläche und Höhe definiert, so dass auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden kann. Um den Anforderungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, sind kompakte, flächenschonende Bauweisen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird auf 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt und unterschreitet somit gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die festgesetzte Obergrenze für ein urbanes Gebiet und entspricht der Obergrenze für Mischgebiete.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (GRZ II).

Aufgrund der niedrigen GRZ I von 0,6 werden die Gebäude in ihrer Ausdehnung ausreichend begrenzt, um zwischen den Gebäuden genügend Freiräume / Grünflächen zur Schaffung ansprechender Wohnverhältnisse zu sichern. Die Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 ist erforderlich zur geplanten Errichtung der Tiefgarage unterhalb der der Geländeoberfläche, um die geforderte Anzahl an Stellplätzen laut Stellplatzverordnung der Stadt Neckargemünd auf dem Grundstück zur Verfügung stellen zu können. Dies wird erforderlich, da gemäß § 19 BauNVO bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der GRZ mitzurechnen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit drei Vollgeschossen festgesetzt und orientiert sich dabei an der Vorhaben- und Erschließungsplanung zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebiets zur Errichtung von Mehrparteienhäusern.

Da die Geschossflächenzahl (GFZ) nur eingeschränkt zur Begrenzung der Gebäudekubatur herangezogen werden kann, wird sie in der vorliegenden Planung nicht festgesetzt. Stattdessen wird eine maximale Gebäudehöhe eingeführt, um die Ausbildung von unverhältnismäßig hohen Gebäuden zu verhindern. Dies dient hauptsächlich der Einbindung der künftigen Baukörper in die sowohl bau-

liche als auch landschaftliche Umgebung. Die hohe landschaftliche Exposition und die damit verbundene starke Einsehbarkeit des Plangebietes in Verbindung mit der auch touristischen Bedeutung des Landschaftsbildes im Neckartal erfordert diesbezüglich die Beschränkung der individuellen Baufreiheit.

Das Plangebiet ist aufgrund der an das Gelände angepassten Bauweise in drei Höhenzonen unterteilt. Für jeden Teilbereich werden an das Gelände angepasste und auf die Vorhaben- und Erschließungsplanung abgestimmte Erdgeschossfußbodenhöhen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen erlauben die Umsetzung der festgesetzten max. Anzahl an Vollgeschossen.

Von den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf in geringem Maße abgewichen werden; die max. mögliche Gebäudehöhe bleibt jedoch auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Dadurch werden die Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke unveränderlich begrenzt.

In Ausnahmefällen darf von der Höhenbegrenzung der Gebäude abgewichen werden, sofern es sich um technisch notwendige Einzelbauwerke oder Dachaufbauten handelt. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, werden auch hier Höhenbegrenzungen festgesetzt.

2.3 Bauweise

Die Regelungen zur Bauweise dienen in erster Linie der Realisierung des Vorhabens in ortsüblicher Weise. Die umgebende bestehende Bebauung ist im Wesentlichen durch die offene Bauweise gekennzeichnet, diese soll auch im vorliegenden Planbereich realisiert werden. Das entspricht zudem dem Vorhaben- und Erschließungsplan und ermöglicht die Errichtung von Mehrparteienhäusern in einem lockeren Bestand mit Grünflächen, was für gesunde und angenehme Wohnverhältnisse sorgt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die grafische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Ausbildung der Baufenster orientiert sich an dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die Baugrenzen beziehen sich dabei ausschließlich auf oberirdische Anlagen. Unterhalb der Oberfläche gelegene bauliche Anlagen / Kellergeschosse sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Diese Ausnutzung der unterirdischen Fläche ermöglicht eine effiziente Nutzung des Grundstücks zum Anlegen einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen in Verbindung mit Keller- und Waschräumen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell zugelassen. Die festgelegten Höchstgrenzen der GRZ sind dabei zu beachten. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist eine einheitliche Gebäudestruktur in diesem Bereich des Ortsteils Kleingemünd ohnehin nicht gegeben. Daher ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen

nicht eingeschränkt, um auch in den Wohnbereichen größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

2.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Tiefagaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auf dem Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung über die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen sowie Ausgestaltung von Stellplätzen „Kleingemünd“. Dies vermindert auch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen entsprechend der geplanten Nutzungen herstellen zu können, wird das Anlegen einer Tiefgarage gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung begrüßt. Hiermit wird die Inanspruchnahme oberirdischer Flächen reduziert und das Grundstück kann eine höhere Auslastung erfahren, da die oberirdischen Flächen zur Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen herangezogen werden können.

Gemäß § 5 Landesbauordnung BW sind mit unterirdischen baulichen Anlagen keine Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Nachbargrundstücke dürfen jedoch durch die unterirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Ebenso ist die Standsicherheit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren.

2.7 Verkehrsflächen

Aus verkehrlichen Gründen und um eine geordnete Zu- und Abfahrt vom Grundstück zu sichern, werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes diese Bereiche per Planeintrag im Nordosten und Nordwesten des Grundstücks festgelegt.

2.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen kann kostengünstiger sein als unterirdische Verlegungen. Eine oberirdische Verlegung führt jedoch zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung. Daher ist im Geltungsbereich ausschließlich die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Aus der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße „Neckarsteinacher Straße“ heraus können alle notwendigen Versorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Dadurch ist die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsnetzen gewährleistet.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, welche vorrangig den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Biotope dienen.

Die Ausgleichsmaßnahme leitet sich aus den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ab, welche dem Bebauungsplan als Anlage 1 beiliegt.

2.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Schallimmissionen im Bebauungsplangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Diese Geräuschimmissionsprognose liegt dem Bebauungsplan unter Anlage 2 bei.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sowie aus Platzgründen aus. Es sind somit passive Schutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich, welche den Anforderungen des Lärmpegelbereiches entsprechen. Welche Gebäudefassaden davon betroffen sind, sowie Empfehlungen zu den Schutzmaßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen.

2.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden Pflanzgebote festgesetzt, die der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Dabei wird ausschließlich die Bepflanzung mit Sträuchern verbindlich im Plangebiet festgesetzt, da bei der Anpflanzung von stark bzw. tief wurzelnden Gehölzen der Aufbau / die Überdeckung der flächendeckend geplanten Tiefgarage im Untergrund zu berücksichtigen ist. Zur Schaffung heterogener Lebensräume für die Flora und Fauna wird jedoch das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen empfohlen, weshalb die Liste der zu pflanzenden Arten auch Baumarten I. und II. Ordnung enthält (siehe Kapitel 2.12).

Die Bepflanzung des Spielplatzes darf zum Schutz der Kinder keine giftigen Pflanzen beinhalten.

2.12 Pflanzlisten

Die im Planbereich anzupflanzenden Arten sind gebietsheimische Arten, die für die einheimische Fauna Lebensräume bieten können. Somit werden die Eingriffe in das Schutzgut der Flora und Fauna teilweise kompensiert, indem neue Lebensräume geschaffen werden.

2.13 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Straßenflächen grenzen an die privaten Grundstücke mit Randsteinen an. Zur Herstellung dieser Randsteine ist eine Unterkonstruktion erforderlich, die bis zu einer Tiefe von 45 cm in die privaten Grundstücke eingreifen. Dieser Eingriff ist von den jeweiligen Eigentümern zu dulden. Dies gilt gleichermaßen für Masten der Straßenbeleuchtung und alle weiteren genannten Einbauten / Veränderungen, welche ebenfalls hinter den Grundstücksgrenzen zu dulden sind.

3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Plangebiets und zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 LBO als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohn- und Mischgebietes der Stadt Neckargemünd. An die Gestaltung der Gebäude werden daher besondere Anforderungen gestellt, damit sich diese in das gewachsene Umfeld einfügen. Auf eine übermäßig auffallende Gestaltung ist dabei ebenso zu verzichten wie auch auf die Verwendung von grellen Farben und reflektierenden Materialien.

Die örtlichen Bauvorschriften geben die zu Grunde gelegte Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans wieder. Im Plangebiet sind Satteldächer zulässig, für Nebenanlagen ebenfalls Flachdächer, diese Dachformen finden sich auch in der umgebenden Bebauungsstruktur wieder.

3.2 Gestaltung der Anbauten, Nebengebäude und Garagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohn- und Mischgebietes der Stadt Neckargemünd, daher soll auf eine übermäßig auffallende oder unterschiedliche Gestaltung verzichtet werden, auch in Bezug auf die Nebengebäude und Garagen. Aus diesem Grund sind diese in ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen.

3.3 Werbeanlagen

Durch die gestalterischen Vorgaben für Eigenwerbung über die örtlichen Bauvorschriften kann eine verträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden. Sie sollen grundsätzlich erlaubt sein, jedoch nur in zurückhaltender Form, um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Lichtwerbungen sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. So können Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnhäuser, den Straßenverkehr sowie für Kleintiere und Insekten vermieden werden.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Bislang weist das Plangebiet keine Grünflächen oder Anpflanzungen auf, was keine erholsame Wohnumgebung darstellt. Aus diesem Grund sind Freiflächen auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen o.ä. verwendet, als Grünflächen oder Gartenflächen anzulegen und durch Pflanzungen einheimischer Gehölze zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die Abschottung von Grundstücken durch hohe und dichte Einfriedungen führt zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes und ist aus diesem Grund zu vermeiden. Einfriedungen werden daher hinsichtlich ihrer Höhe eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, so dass Geländemodellierungen und –veränderungen unvermeidbar sind. Diese können durch Stützmauern und Böschungen abgefangen werden. Böschungen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen zu begrünen. Die maximal zulässige Höhe der

Stützmauern wurde an das vorhandene Geländeniveau und die festgesetzten Gebäudehöhen angepasst. Es soll sichergestellt werden, dass erforderliche Stützmauern nicht zu hoch angelegt werden und Nachbargrundstücke und das Ortsbild gestalterisch nicht über das erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung von Stützmauern sind die Vorgaben der LBO Baden-Württemberg und, in Bezug auf eine ggf. erforderliche Umwehrung, zusätzlich die Vorgaben der LBOAVO Baden-Württemberg zu beachten.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf befestigten Flächen soll die Versiegelung der Flächen reduzieren sowie die Durchlässigkeit und Grundwasserneubildung fördern.

3.5 Außenantennen

Eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

3.6 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Dauerhaft abgestellte Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden, sind sie in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

Bei vorübergehenden Standplätzen (z.B. am Abholtag) sind keine Einhausungen erforderlich.

3.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Abweichend zu § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Wohnungen erhöht. Sie entsprechen somit der Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung nach § 3 Abs. 1 der „Satzung über die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen sowie Ausgestaltung von Stellplätzen / Kleingemünd“ vom 18.12.1996 der Stadt Neckargemünd. Damit wird dem durchschnittlichen Bedarf nach Stellplätzen bei größeren Wohnentwicklungen Rechnung getragen und einer Überlastung des öffentlichen Raums mit Stellplätzen entgegengewirkt. Die Einschränkungen durch privaten Stellplatzbedarf auf die öffentlichen Verkehrsflächen sollen reduziert werden.

Aus der Satzung ergibt sich für die Wohnbebauung (31 Wohnungen entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung) folgende erforderliche Stellplatzanzahl:

- 6 Wohnungen mit 2 Zimmern — 9 erforderliche Stellplätze
- 25 Wohnungen mit mind. 3 Zimmern — 50 erforderliche Stellplätze

Für die Wohnbebauung sind somit 59 Stellplätze erforderlich.

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für die Gewerbefläche wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) festgelegt. Es ergibt sich für die Gewerbefläche (rund 203 m² entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung) folgende erforderliche Stellplatzanzahl:

- 1 Stellplatz je 30 bis 40 m² (nicht produzierendes Gewerbe; Büro- und Verwaltungsräume)
- 203 m² / 35 m² = 6 Stellplätze

Für die Gewerbefläche sind somit 6 Stellplätze erforderlich.

Insgesamt sind somit 65 Stellplätze für die geplante Anzahl an Wohnungen und der geplanten Gewerbefläche erforderlich. Entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung stehen in der Tiefgarage 56 Stellplätze und 9 oberirdische Stellplätze im Norden des Plangebietes zur Verfügung, was der erforderlichen Anzahl entspricht.

3.8 Geländeveränderungen und Bodenaushub

Zur sinnvollen Erschließung und Nutzung des Baugrundstücks ist stellenweise eine Veränderung des Geländeniveaus unvermeidlich. Sofern erforderlich, sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, die Nachbargrundstücke dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist auf eine landschaftsbildverträgliche Ausführung und eine angemessene Bepflanzung zu achten. Im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO sind die verfahrensfreien Vorhaben definiert. Überschreiten die Aufschüttungen und Abgrabungen die definierten Werte unter Punkt 11e, ist das Vorhaben nicht verfahrensfrei und somit genehmigungspflichtig.

Unmaßstäbliche Geländeabgrabungen und –aufschüttungen sind zu vermeiden.

Der anfallende Bodenaushub soll, wenn möglich, überwiegend auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden.

3.9 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen. Im Plangebiet sind die Voraussetzungen für die Versickerung nur bedingt gegeben: Aufgrund der geplanten Tiefgarage, welche der Minderung der Flächeninanspruchnahme dient, ist eine solche Versickerung in den Untergrund nicht möglich.

Im Süden des Plangebietes ist bereits ein Regenwasserkanal vorhanden, welcher direkt in den Vorfluter (Neckar) geleitet wird.

Die Regenwasserbewirtschaftung ist mit der Stadtverwaltung rechtzeitig abzustimmen, wozu auch der Anschluss an den Kanal zählt, um Fehlanschlüsse zu vermeiden.

3.10 Drainagewasser

Das Drainagewasser muss grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht oder in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Drainagewasser darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen und in diesen eingeleitet werden (wegen möglicher Rückstaugefahr). Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

4 Hinweise

Es wird auf die Belange des Denkmal-, Boden- und Grundwasserschutzes hingewiesen.

Sollten Altlasten oder Kultur- und Bodendenkmale bei den Bauarbeiten entdeckt werden, müssen diese bei den entsprechend aufgeführten Stellen gemeldet werden.

Bei privaten Bauvorhaben wird eine Überprüfung der Bodenverhältnisse durch entsprechende Gutachten empfohlen.

Auf die Betroffenheit des Plangebietes bei extremen Hochwasserereignissen wird hingewiesen und eine darauf ausgerichtete Bauweise empfohlen. Da es sich lediglich um Überflutungen bei Extremereignissen handelt, wird keine hochwasserangepasste Bauweise verbindlich festgesetzt.

5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Grundstücksfläche ist deutlich kleiner als 20.000 qm. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe bei einer Grundfläche < 20.000 qm (Nr.1) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht daher keine Ausgleichspflicht. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz kann daher verzichtet werden. Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter wird dennoch aufgeführt:

Das Schutzgut Boden wird durch das Vorhaben beeinträchtigt, da aufgrund der geplanten Tiefgarage umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sind. Durch die bereits vorhandene flächendeckende Versiegelung des Plangebiets sind die Funktionen des Bodens bereits derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist schon durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung vollständig zerstört. Die erneuten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch das Vorhaben können somit nicht als zusätzliche erhebliche Auswirkungen angesehen werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anlegen von Grünflächen) können die Eingriffe und Versiegelungen teilweise, zumindest oberflächlich aufgrund dem Bau der Tiefgarage, minimiert werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bei einer Grundflächenzahl < 20.000 qm gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit als zulässig anzusehen. Die Eingriffe sind folglich nicht auszugleichen.

Das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Bei der Umsetzung des Vorhabens gehen aufgrund der bereits vorhandenen flächendeckenden Versiegelungen keine wertvollen Biotope verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote (z.B. Pflanzung einheimischer Arten und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) können wieder Lebensräume für die Flora und Fauna im Plangebiet entstehen. Selbst beim Vorliegen erheblicher Eingriffe durch die Planung in das Schutzgut Pflanzen/Biotope gelten diese bei einer Grundflächenzahl < 20.000 qm als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht auch hier im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichspflicht.

Das Vorhaben ist weiterhin in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

Auch hinsichtlich der Luftqualität und des Immissionsschutzes sind keine negativen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung zu erwarten, da durch den Bebauungsplan eine kleinflächige Wohnbebauung inmitten bestehender Wohn- und Mischbebauungen ermöglicht wird. Durch die gleiche Nutzungsform im Plangebiet und in der Umgebung ist kein Konfliktpotenzial vorhanden.

Hinsichtlich der Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, liegen jedoch Konfliktpotenziale vor. Angrenzend an die Wohnbebauung ist beispielsweise eine vielbefahrene Straße vorhanden, dies wird unter dem Kapitel 7 „Immissionsschutz“ detailliert erläutert.

In die Erholungsfunktion des Plangebiets können keine erheblichen Eingriffe angenommen werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits derzeit mit baulichen Anlagen versehen und durch die gewerblichen Nutzflächen geprägt, womit die Erholungsfunktion des Bestandes auch nur von geringer untergeordneter Bedeutung ist.

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Kleinflächigkeit des Vorhabens ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden negative Auswirkungen auf das Niederschlagswasser vermieden, indem empfohlen wird, dieses möglichst an Ort und Stelle zurückzuhalten. Eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist des Weiteren sichergestellt, in dem dieses in den Regenwasserkanal im Süden des Plangebietes eingeleitet werden soll. So wird eine Überlastung des Schmutzkanals und der Kläranlage vermieden, was zu verträglicheren Einleitungen aus der Kläranlage in den Vorfluter führt. Die direkte Einleitung aus dem Regenwasserkanal in den Vorfluter (Neckar) wird sich in Bezug auf die Gewässerverträglichkeit nicht verändern, da der Durchmesser des Kanals, und somit die Einleitmenge, beibehalten wird. Die Bestandssituation wird sich folglich nicht verschlechtern. Die Empfehlung zur Zurückhaltung des Niederschlagswassers würde dagegen die Bestandssituation verbessern. Auch die Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Festsetzung zum Drainagewasser möglichst minimiert.

Zu dem Schutzgut Wasser zählen auch die Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets fließt der Neckar, der jedoch aufgrund der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen / Schrebergärten einen Abstand von rund 55 m zum Plangebiet aufweist und somit vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen ist. Dennoch könnte das Vorhaben Auswirkungen auf das Gewässer entfalten, beispielsweise bei steigendem Pegel, womit das Gewässer näher an das Plangebiet heranrückt. Das Überschwemmungsgebiet des Neckars (siehe Bild 19) reicht jedoch nicht bis an das Plangebiet heran, womit Auswirkungen der Planung auf das Gewässer, selbst bei Hochwasserereignissen nicht zu erwarten sind. Die Überflutungsflächen (siehe Bild 20) reichen, selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, nicht an das Flurstück heran. In Falle eines Extremhochwassers sind ausschließlich die südwestlichen Randbereiche bis zu einer Breite von ca. 5 bis 10 m betroffen. Aus diesem Grund sind weder erhebliche negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Gewässer noch umgekehrt zu erwarten. Es sind für den Planbereich keine Hochwasserschutzmaßnahmen und keine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. In Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen wird in den Festsetzungen jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass die Überflutungsfläche im Falle eines Extremhochwassers (siehe Bild 20) berücksichtigt werden sollte, um auch bei einem solchen Extremereignis das Eindringen von Wasser in die baulichen Anlagen vermeiden zu können, was vor allem die geplanten unterirdischen Anlagen betrifft.

Die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung tragen zu verträglichen Einleitungen in das Oberflächengewässer bei und minimieren aufgrund der Trennung von Schmutz- und Regenwasser die durch Einleitungen verursachten Verschmutzungen des Gewässers.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

Bild 27: festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Neckars im Bereich des Plangebiets

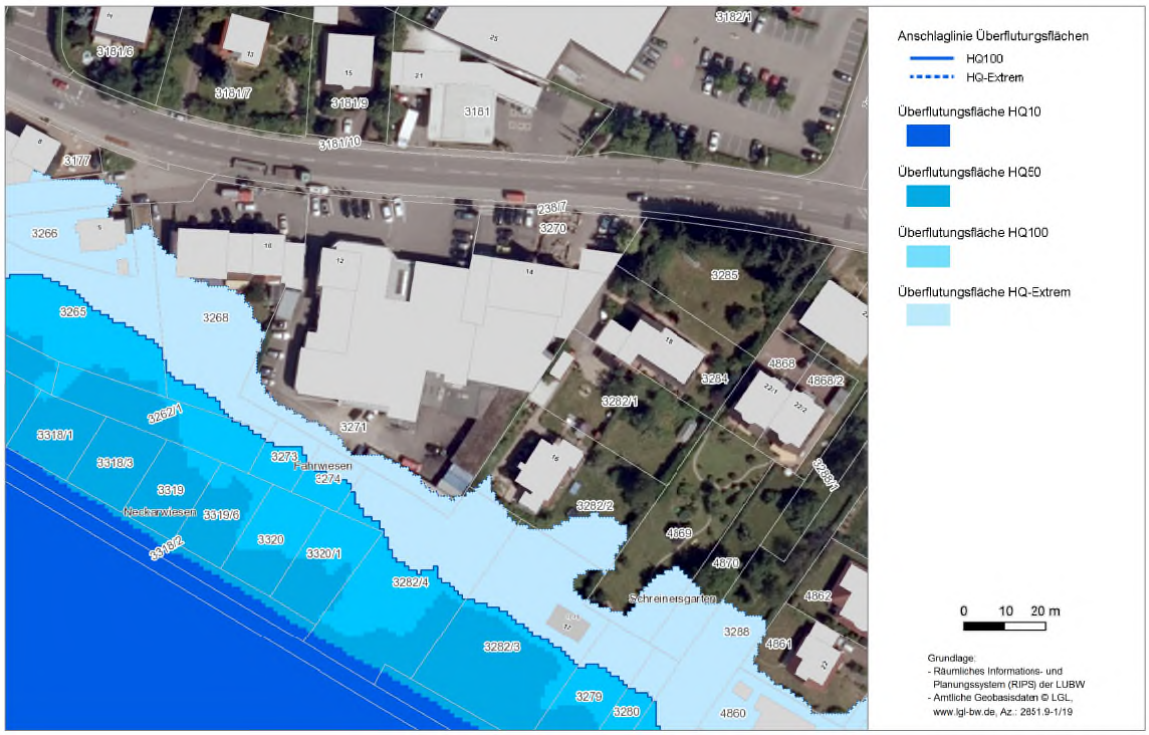

Bild 28: Überflutungsflächen des Neckars im Bereich des Plangebiets

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt zwar in dem Naturpark „Neckertal-Odenwald“ (siehe Bild 21), jedoch finden nach § 2 Abs. 3 Satz 3 der Rechtsverordnung des Naturparks vom 06.10.1986 (zuletzt geändert am 16.12.2014) die Erlaubnisvorbehalte auf Erschließungszonen keine Anwendung. Zu den Erschließungszonen ist auch das Plangebiet gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 und Nr. 4 der RVO zu zählen. In Erschließungszonen ist somit keine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zur Errichtung baulicher Anlagen erforderlich, wodurch angenommen wird, dass in ohnehin bereits bebauten Gebieten keine relevanten Eingriffe in den Naturpark vorliegen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein drei Teilflächen umfassendes geschütztes Offenland-Biotop (Nr. 166182260132; Uferweidengebüsch - Neckar-Schreinersgarten – Neckargemünd; siehe Bild 21). Dieses weist durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen, die wie ein Puffer zwischen dem Biotop und dem Plangebiet liegen, einen Abstand von rund 50 m zum Plangebiet auf, womit Auswirkungen der Planung auf das Biotop bzw. auf die Lebensraumfunktionen des Biotops nicht zu erwarten sind.

Bild 29: Lage des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ und des geschützten Biotops

6 Artenschutz

Der Artenschutz ist auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Daher ist im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis erfolgt. Aufgrund der ehemaligen Bebauung und vorhandenen flächendeckenden Versiegelung des Plangebiets wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Vögel (unter besonderer Berücksichtigung der Mehlschwalbe und des Mauerseglers), Zauneidechse und Fledermäuse beschränkt, da nur für diese Arten potenzielle Lebensräume angenommen werden können (siehe Anlage 1). Aufgrund des bereits stattgefundenen Abbruchs der ehemaligen baulichen Anlagen wurde zwar eine artenschutzrechtli-

che Prüfung durchgeführt, diese wurde jedoch durch eine Worstcase-Betrachtung ergänzt. Eine Untersuchung der Avifauna im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wäre ohnehin nicht vollumfänglich möglich, da die Brutzeit für das Kalenderjahr 2018 weitestgehend vorüber ist, womit eine derzeitige Untersuchung keine repräsentativen Ergebnisse erzielen würde. Um das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die Bebauungsplanung ausschließen zu können, wurde daher für alle Tiergruppen der schlimmste Fall zur Umsetzung des Vorhabens angenommen, dass das Plangebiet geeignete Habitate für Vögel, die Zauneidechse und Fledermäuse aufwies. Als Folge dieser Annahme werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die sich aus der Untersuchung des Plangebietes einschließlich der Worstcase-Betrachtung ergeben, damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Das Vorhaben ist somit auch artenschutzrechtlich zulässig.

Es werden potenzielle Brutvögel im Plangebiet angenommen (Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe und Türkentaube) und ein potenzielles Vorkommen der Zwergfledermaus. Für diese Arten sind Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Nistkästen) zu ergreifen.

Das Vorkommen von Reptilien im Plangebiet und somit eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben können dagegen nicht angenommen werden, für diese Artengruppe werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, womit das Vorhaben unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG als zulässig anzusehen ist.

7 Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionsprognose liegt als Anlage 2 dem Bebauungsplan bei. Die für die Bebauung relevanten Schutzmaßnahmen wurden in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

8 Bodenordnung

Die bestehenden Grundstücksverhältnisse bleiben erhalten. Das Flurstück im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

9 Durchführungsvertrag

Die Kostenregelung, zeitliche Umsetzung sowie weitere relevante Punkte des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu vereinbaren (§ 12 Abs. 1 BauGB). Dieser ist frühzeitig, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss, abzuschließen und sichert die Verbindlichkeiten der jeweiligen Parteien, auch im Falle eines Scheiterns.

Der Durchführungsvertrag ist eine Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Das Bebauungsplankonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus:

Gesamtfläche	3.264 m²
Nettobauland	3.264 m²
▪ Fläche innerhalb der Baugrenzen	2.649 m²
▪ Ermittlung maximal mögliche GRZ I	1.958 m²
▪ Ermittlung maximal mögliche GRZ I und II	2.611 m²

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtfläche des Plangebietes rd. 3.264 Quadratmeter und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter, womit die relevante Flächengröße nach § 13a BauGB, nämlich die überbaubare Fläche, ebenfalls deutlich unter dem Schwellenwert bei rund 2.611 Quadratmeter liegt. Es ist somit keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG (identisch mit Anlage 2 zum BauGB) zu erstellen.

Neckargemünd, den 20.11.2018

.....

Frank Volk, Bürgermeister

gefertigt: Öhringen, den 20.11.2018

.....

Volker Mörgenthaler,
Dr.-Ing., Vorstand

NECKARGEMÜND
www.neckargemuend.de

BIT | INGENIEURE
BIT Ingenieure AG
Altstadt 36
74613 Öhringen
Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de
Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen