BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG 2

2. VERFAHREN 2

3. PLANGEBIET 3
3.1. Topographie, Vegetationsbestand 3
3.2. Stadtbild 4
3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung 4
3.4. Infrastrukturelle Ausstattung 4
3.5. ÖPNV 4
3.6. Verkehrsanschluss 4
3.7. Eigentumsverhältnisse 4
3.8. Umweltzustand 5

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 5
4.2. Schutzgebiete 5
4.3. Vorbereitende Bauleitplanung 5
4.4. Verbindliche Bauleitplanung 5
4.5. Siedlungsentwicklungskonzept 6

5. PLANUNGSKONZEPT 7
5.1. Städtebauliches Konzept 7
5.2. Verkehrskonzept 8
5.3. Schallschutzkonzept 8
5.4. Ver- und Entsorgungskonzept 9

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 9
6.1. Art der baulichen Nutzung 9
6.2. Maß der baulichen Nutzung 9
6.3. Bauweise und abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 12
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche 12
6.5. Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen 12
6.6. Privater Freiraum 13

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 13

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN 14
8.1. Ergebnis der Geräuschimmissionsprognose Verkehrslärm und Gewerbelärm 14
8.2. Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärm 16
8.3. Schallschutzkonzept zum Schutz vor Gewerbelärm (hier Feuerwehr) 19
8.4. Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung 21

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 22
9.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz) 22
9.2. Schutzgebiete und Biotope (Naturschutzgesetz) 22
9.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser 22
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) 22
9.4. Klimaschutz und Klimaanpassung 22
9.5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24
9.6. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen 25

10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 25

11. BODENORDNUNG 27

12. VERTRÄGE / KOSTEN 27

13. STATISTIK 27

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Eppelheim beabsichtigt im Sinne der Innenentwicklung eine bisher untergenutzte Fläche in zentraler Stadtlage einer verdichteten Wohnbebauung zuzuführen. Damit können Teile des dringenden Bedarfs an Wohnraum in zentraler Lage gedeckt werden. Viele öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Schule, Kindergarten, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, usw. sind fußläufig auf kurzem Wege erreichbar. Zudem ist das an die Hauptstraße und die Heinrich-Schwegler-Straße angrenzende Areal sehr gut erschlossen, auch mit einer direkten Anbindung an den ÖPNV. Insofern besitzt das Areal eine herausragende Bedeutung als innerstädtisches Entwicklungspotential zur Schaffung von Wohnraum und damit auch zur Belebung der Innenstadt.

Beabsichtigt ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers, das aus mehreren Mehrfamilienhäusern besteht. Auf dem Areal sollen ca. 55 Wohneinheiten in einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Das ebenerdig autofreie Quartier soll einen großzügigen, innenliegenden Freiraum mit Quartiersspielplatz erhalten. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen allesamt unterirdisch angeordnet und nachgewiesen werden.

Seitens des Nachbarschaftsverbandes wird die vorgesehene städtebauliche Konzeption mit kompakten Mehrfamilienhäuser ausdrücklich begrüßt. Es ist ein Baustein, um die dauerhaft große Nachfrage nach Wohnraum auf immer weniger Fläche nachhaltig zu organisieren. Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag für die regionale Wohnraumversorgung in integrierter Lage geleistet.

Zur Deckung des nachweislichen Wohnbedarfs der Stadt Eppelheim ist die Aufstellung des Bebauungsplans dringend notwendig. Es können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohngebäude geschaffen werden. Es handelt sich um einen klassischen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Karl-Metz-Straße und Heinrich-Schwegler-Straße“ ist dem beigefügten Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.000 m^2. Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Plangebiets: Flst.-Nr. 123, 4674, 4675 und 4676 sowie Teile des Grundstücks 125 (Heinrich-Schwegler-Straße). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche Bestand enthalten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wieder-Nutzbarmachung von Flächen mit Nachverdichtung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m^2. Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umgeben.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Umweltthemen sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden für den Bebauungsplan ein Lärmgutachten und eine Artenschutzuntersuchung beauftragt.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Denn das Gebiet dürfte bereits nach dem geltenden Bebauungsplan „Karl-Metz-Straße, 1. Änderung bebaut werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 10 der Begründung.

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. Dies ist mit der vorliegenden Planung für ein Allgemeines Wohngebiet nicht der Fall.

3. PLANGEBIET

3.1. Topographie, Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Der nördliche Bereich war zum Teil dicht mit Gehölzen und Brombeeren bewachsen und wurde mit Pferden beweidet. Zwischenzeitlich wurde der Vegetationsbestand insbesondere zur Ermöglichung der archäologischen Untersuchungen nach artenschutzrechtlicher Prüfung im zulässigen Zeitraum entfernt.

3.2. Stadtbild

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Zentrum der Stadt Eppelheim und grenzt an die Hauptstraße und die Heinrich-Schwegler-Straße an. Die Hauptstraße bildet hier eine 90°-Kurve, die den Blick auf das Areal von Osten und Süden freigibt. Somit hat gerade die südöstliche Ecke des Plangebiets eine sehr hohe Bedeutung für das Stadtbild von Eppelheim. Die dort anzutreffenden leerstehenden Gebäude beeinträchtigen derzeit das Stadtbild.

3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Auf dem Gelände des Planungsgebiets befindet sich noch ein Wohnhaus, eine Scheune mit Heuboden, mehrere Unterstände, ein Werkstattgebäude sowie Stallungen. Alle bauliche Anlagen werden entfernt und durch die Neubauvorhaben ersetzt. Auch die entlang der östlichen Grenze stehenden Scheunen.

Im Westen des Plangebiets befindet sich der Freibereich des daran angrenzenden zweigeschossigen Kindergartens sowie die zweigeschossigen Wohngebäude südlich der Karl-Metz-Straße. Der Bereich nördlich der Karl-Metz-Straße ist ebenfalls dicht mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit steilen Dächern bebaut. Südlich der Heinrich-Schwegler-Straße ist das Feuerwehrgebäude anzutreffen.

Südlich der Hauptstraße befindet sich ein hohes, prägendes Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und zwei Ebenen im Satteldach.

Im Osten grenzen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 122 und 121 bebaute Grundstücke an. Der Abriss der grenzständigen Scheune führt zu einer Aufweitung der Fläche zwischen den Gebäuden.

3.4. Infrastrukturelle Ausstattung

In der Stadt Eppelheim sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Drogerieartikel, Apotheke, Ärzte, sonstige Einzelhandelsgeschäfte usw.) vorhanden.
In der Stadt sind alle Schularten vertreten (Grundschule, Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium). Kindergärten und ein großes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Die Stadt verfügt zudem über ein gutes Freizeitangebot.

3.5. ÖPNV

Der City-Bus Eppelheim verkehrt im 30-Minuten-Takt in einer Schleife vom nahe gelegenen Rathaus, über Seniorenzentrum, Jakobsgasse, Wasserturm und wieder zum Rathaus. Für Fahrten außerhalb Eppelheims gibt es Anschlüsse im Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar oder der Deutschen Bahn. Insbesondere die Haltestellt der Linie Stadtbahnlinie RNV 22 mit direkter Verbindung nach Heidelberg befindet sich in ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet.

3.6. Verkehrsanschluss

Das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße. Von dort sind auf kurzem Wege allen übergeordneten Straßen und die Autobahn A 5 zu erreichen.

3.7. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

3.8. Umweltzustand

Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind der Ziffer 9 der Begründung zu entnehmen.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Die Fläche des Plangebiets ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) enthalten.

4.2. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.

4.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die zu überplanende Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist auf dem Areal eine Altlastenverdachtsfläche als nachrichtliche Übernahme enthalten.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Karl-Metz-Straße 1. Änderung, in Kraft seit dem 03.11.1995.

Der Bebauungsplan setzt an der Heinrich-Schwegler-Straße im A1 Allgemeines Wohngebiet, im Bereich der bestehenden Gebäude Besonderes Wohngebiet (B) fest. Im Bereich A 1 sind drei Vollgeschosse (II + D) in geschlossener Bauweise zulässig, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2.
Zudem ist dort Satteldach festgesetzt mit einer Dachneigung von 35° bis 45° bei einer zulässigen Traufhöhe von 8,30 m. Die maximale Bautiefe ist mit 14 m angegeben.

Im Bereich B, an der Ecke Hauptstraße / Heinrich-Schwegler-Straße sind zwei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. Die Grundfläche und die Geschossfläche sind dabei mit absoluten

Zahlen für die einzelnen Grundstücke angegeben. Zudem ist dort Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 47° bei einer Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt.
In beiden Bereichen A 1 und B ist eine giebelständige Firstrichtung in der Planzeichnung enthalten.

Zudem ist eine Tiefgaragenfläche ausgewiesen. Vor dem Baubereich ist eine Fläche für 12 öffentliche Stellplätze mit dazwischen liegenden Baumstandorten festgesetzt. Der Bereich für die TG Ein- und Ausfahrt befindet sich am westlichen Gebietsrand an der Heinrich-Schwegler-Straße.

Entlang der Karl-Metz-Straße ist das Allgemeine Wohngebiet A2 festgesetzt. Dort sind ebenfalls drei Vollgeschosse (II + D) in offener Bauweise zulässig. Die GRZ beträgt dort ebenfalls 0,4, die GFZ 0,8. Ebenfalls ist dort ein Satteldach festgesetzt mit einer Neigung von 25° bis 35° bei einer zulässigen Traufhöhe von 7,5 m. Die maximale Bautiefe ist in der Planzeichnung mit 14,0 m angegeben. Der Baubereich ist mit einem Abstand von 3,0 m zur Karl-Metz-Straße vermasst.

Zudem ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das eine Verbindung zwischen der Heinrich-Schwegler-Straße, der Karl-Metz-Straße und der Schulstraße ermöglichen sollte. Die Verbindung zur Schulstraße wurde aber mit dem Bebauungsplan Karl-Metz-Straße 2. Änderung, in Kraft seit dem 04.04.2014 durch einen Baubereich ersetzt.

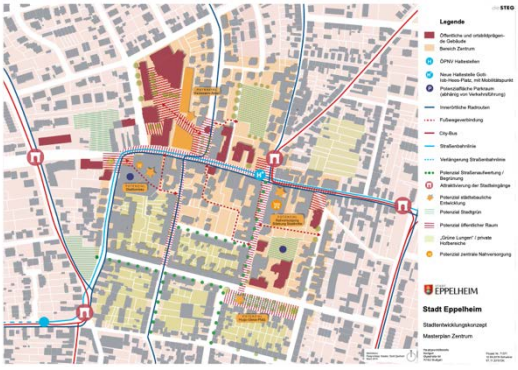
Zwischenzeitlich gibt es eine Wegeverbindung (Schulweg) zwischen Schulstraße und Karl-Metz-Straße zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 121/3 und 121/2.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Metz-Straße“ betraf eine Wohnbaufläche zwischen der Karl-Metz-Straße und der Jakob-Ruppert-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung).

Ebenfalls im Jahr 2014 wurde der Bereich Ecke Heinrich-Schwegler-Straße, Grenzhöfer Straße für den Neubau eines Kindergartens / Kindertagesstätte geändert. Der Bebauungsplan Karl-Metz-Straße, 4. Änderung trat für diesen Bereich im Jahr 2014 in Kraft. Dem Kindergarten wurden Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 4675 (ehemalige Tankstelle) zugeschlagen, der nun als Außenspielbereich des Kindergartens dient.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundstücke Flst.-Nr. 123, 4674, 4675 und 4676 neu überplant.

4.5. Siedlungsentwicklungskonzept



Die Stadt Eppelheim hat in den letzten Jahren unter Beteiligung der Bevölkerung ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt und diese informelle Planung im Gemeinderat im Jahr 2019 beschlossen.

Dort sind Teile des Plangebiets als Potential Stadtgrün dargestellt.

Aufgrund der sehr attraktiven Innenstadtlage mit angrenzendem Kindergarten und Schulnähe eignet sich diese Fläche allerdings hervorragend zur Schaffung von dringend benötigtem zentral liegendem Wohnraum, ohne dafür in den Außenbereich greifen zu müssen.

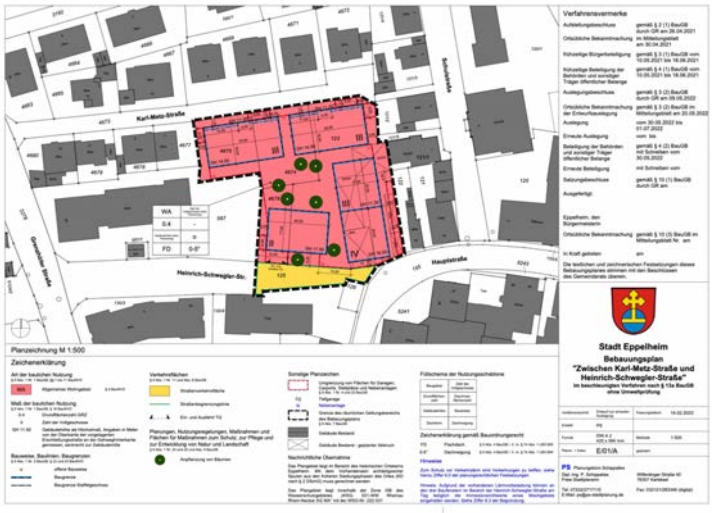
Das Areal ist äußert günstig erschlossen, auch durch den ÖPNV. Zugleich befinden sich die von der Planung betroffenen Grundstücke in privatem Eigentum und besitzen bereits nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Baurechte. Mit der vorliegenden Planung ist es beabsichtigt, die bestehenden Baurechte so zu ändern, dass dort eine Randbebauung mit innenliegenden Freiraumpotential geschaffen werden kann. Somit können die straßenbegleitende Flächen bebaut, aber die innenliegenden Flächen als Grünpotential und Freiraum erhalten bleiben.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht eine Quartiersplanung, bestehend aus vier Gebäuden, vor. Die Gebäude umschließen dabei einen grünen Freiraum. Der Einmündungsbereich zur Hauptstraße soll durch einen attraktiven, deutlich sicht- und wahrnehmbaren hohen Gebäudeteil mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss aufgewertet werden. Damit erhält die Innenstadt von Eppelheim einen städtebaulich wichtigen, neuen Auftakt im Bereich der 90°-Kurve der Hauptstraße. Dieses Gebäude greift die Tiefe des ursprünglichen Bestandes (Wohnhaus mit Scheune) und der angrenzenden bestehenden schmalen Gebäude auf. Im Verhältnis zum baulichen Bestand auf dem im Osten angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 122 wird sich eine spür- und wahrnehmbare Veränderung ergeben.

Die Gebäude entlang der Karl-Metz-Straße sollen mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Gebäude an der Heinrich-Schwegler-Straße, neben dem Außenspielbereich des Kindergartens, soll zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten. Dort befindet sich auch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, die annähernd das gesamte Gelände unterbaut und damit ein ebenerdig autofreies Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität sicherstellt. Das städtebauliche Konzept wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgebildet.



5.2. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist von zwei Straßen begrenzt. Die Heinrich-Schwegler-Straße im Süden und die Karl-Metz-Straße im Norden. Es sind keine weiteren verkehrliche Erschließungsmaßnahmen wie z. B. ein Ausbau der Straßenquerschnitte oder der Bau neuer Straßen notwendig. Das Quartier selbst soll als autofreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität wahrgenommen und der ruhende Verkehr ausschließlich unterirdisch untergebracht werden.

Die Tiefgarage des Quartiers wird ausschließlich von der Heinrich-Schwegler-Straße aus an- und abgefahren. Von der ursprünglichen Absicht eine zweite Zu- oder Abfahrt in Richtung Karl-Metz-Straße anzuordnen wurde unter Berücksichtigung der vielfältigen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung und den darin geäußerten Bedenken wegen des dort verlaufenden Schulwegs abgesehen. Von beiden Straßen (Heinrich-Schwegler-Straße und Karl-Metz-Straße) erfolgt aber eine fußläufige Anbindung der angrenzenden Wohngebäude.

Aufgrund der sehr guten ÖPNV - Anbindung und der zentralen Innenstadtlage, in der alle Einrichtungen fußläufig gut zu erreichen sind, soll auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung durch Festsetzung und die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen verzichtet werden. Dennoch wurde die Hochbauplanung überarbeitet mit dem Ergebnis, dass nunmehr 72 Stellplätze (statt bisher 60) in der Tiefgarage errichtet werden können. Im Bereich der Heinrich-Schwegler-Straße bestehen öffentliche Parkplätze, die auch Besuchern zur Verfügung stehen.

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich Standorte mit Car-Sharing-Angeboten.

Die Heinrich-Schwegler-Straße und im weiteren Verlauf die Hauptstraße sowie die Karl-Metz-Straße und im weiteren Verlauf die Grenzhöfer Straße sind ausreichend qualifiziert, um den durch das neue Wohnquartier hinzukommenden Verkehr aufzunehmen.

5.3. Schallschutzkonzept

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Hauptstraße mit seiner Straßenbahn. Zudem befindet sich auf der Südseite der Heinrich-Schwegler-Straße das Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Eppelheim.

Zwischenzeitlich liegt die Geräuschimmissionsprognose der rw Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 12.01.2023 vor.

Für den Bereich Verkehrslärm wurden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht ermittelt. Danach ist zum Schutz vor Verkehrslärm eine Schallschutzkonzeption erforderlich. Die Beschreibung der Schallschutzkonzeption erfolgt in Ziffer 8.2 der Begründung.

Überprüft wurden zudem die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch das Plangebiet auf den öffentlichen Straßen an der umliegenden Bestandsbebauung.

Auch der mögliche Lärmeintrag durch die Feuerwehr ist vertiefend zu betrachten. Hier wird auf die Ausführungen zum konzeptionellen Umgang in Ziffer 8.3 der Begründung verwiesen.

~~Gegenüber dem Gewerbelärm der freiwilligen Feuerwehr sind keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich. Denn der Betrieb der Feuerwehr muss bereits im Bestand immissionsverträglich ausgeführt werden. Es wurde daher ein Betrieb in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr ausgearbeitet, der im Bestand immissionsverträglich und in der Praxis funktionsfähig ist. Die auf dieser Basis durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Weitere Schutzvorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind demnach nicht erforderlich.~~

5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Gesamtkanalisationsentwurf der Stadt Eppelheim aus dem Jahr 2001 enthalten. Nach diesem Entwurf sind in den angrenzenden Straßen keine Veränderungen an der Kanalsituation erforderlich.

Eine vollständige Einleitung des Regenwassers und des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal ist ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

Das Planungskonzept sieht eine vollständige Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage vor. Dabei werden ca. 80 - 90 % der Flächen unterbaut. Laut den gesetzlichen Vorgaben ist die Tiefgarage wasserundurchlässig herzustellen. Möglichkeiten zur Versickerung werden aktuell geprüft.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Auch die Freiflächengestaltung mit hohem Grünflächenanteil und vorgesehener Rankbepflanzung an den Balkonen wird so angelegt, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und gepuffert werden kann. Alles weitere wird im Zuge der Entwässerungsplanung zum Bauantrag geregelt und vor Einreichung des Entwässerungsgesuchs mit dem LRA Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt abgestimmt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist städtebauliches Ziel für dieses Areal.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage können alle in § 4 BauNVO genannten, in Allgemeinen Wohngebieten zulässige, Nutzungen aufgenommen werden. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Störgrads nicht mit der beabsichtigen Nutzung als hochwertiges Wohnquartier vereinbar.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt wie für Wohngebiete üblich maximal 0,4 und entspricht somit der Obergrenze der BauNVO. Die GRZ darf für Balkone und überdachte Terrassen um 0,1 überschritten werden. Außenwohnbereiche sind ein wichtiger Ort für Erholungsmöglichkeiten. Die beabsichtigte Verdichtung mit der Schaffung von ausreichendem Wohnraum bei gleichzeitiger Erhaltung einer hohen Außenwohnqualität erfordern die vorgenommene besondere Regelung für die GRZ. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind aufgrund der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Balkonbegrünung nicht zu erwarten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Diese Überschreitung für unterirdische Anlagen ist notwendig. Denn es besteht die Absicht den ruhenden Verkehr in seiner Gesamtheit unterirdisch unterzubringen, um das Ziel eines autofreien Quartiers zu erreichen. Durch die genannte Überschreitung wird es möglich, die nach LBO notwendige Anzahl der Stellplätze und weitere zusätzliche Stellplätze (in Summe ca. 77) zu errichten. Denn im Rahmen des Verfahrens hat sich gezeigt, dass gerade die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für sehr wichtig gehalten wird. Zudem werden Kellerräume notwendig und ein Teil der Fahrradabstellräume soll dort untergebracht werden.

Durch diesen Unterbauungsgrad bestehen somit auch kaum Erdanschlussmöglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser. Als Ausgleich dafür werden im Plangebiet sowohl die jeweils obersten Dachflächen begrünt und die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche mit einer mindestens 0,5 m bis 1,0 m hohen Deckschicht zur Begrünung versehen. Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens können damit zumindest teilweise kompensiert werden.

~~Flächen und Nebenanlagen, die mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt oder mit einer Dachbegrünung versehen werden, sind nur zur Hälfte auf die GRZ anzurechnen, da mit den genannten Maßnahmen ein Beitrag zu natürlichen Pufferung von Niederschlagswasser geleistet werden kann.~~

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist notwendig, um die notwendigen und geplanten ebenerdigen Fahrradabstellplätze, Müllabstellplätze und weitere Nebenanlagen im Quartier unterzubringen. Aufgrund der Tatsache, dass die genannten Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen sind und Wege und Plätze wasserdurchlässig hergestellt werden müssen können auch für diese Anlagen die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zumindest teilweise kompensiert werden.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt. Somit bleiben weitere Einzelfallentscheidungen der Baurechtsbehörde vorbehalten.

Um Überregulierungen zu vermeiden wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ verzichtet. Das Maß der Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ausreichend definiert. Rech-

nerisch wird der in der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannte Orientierungswert der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1, 2 eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen: Die jeweils zulässige Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Gebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.
Danach soll an der Ecke Hauptstraße ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss die Stadteinfahrt betonen. In Richtung Kindergarten ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant und an der Karl-Metz-Straße bilden dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss den Abschluss nach Norden. Damit entsteht auch in Bezug auf die Vollgeschosse ein spannungsvolles Quartier.

Gerade nach Norden Richtung Karl-Metz-Straße werden die Staffelgeschosse auch in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Hier soll sichergestellt werden, dass das oberste Geschoss entsprechend eingerückt wird und so eine dreigeschossige Wirkung der Gebäude sichergestellt ist.
Gegenüber dem früheren Bebauungsplan, der dort eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II + Dach) beinhaltete, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss ermöglicht. Es ist eine Gebäudehöhe von 11,5 m für den dreigeschossigen Teil des Gebäudes und von 14 m für das zurückgesetzte Staffelgeschoss zulässig. Die nach früherem Bebauungsplan dort planungsrechtlich zulässige mögliche Gesamthöhe (Firsthöhe) von 12,5 m wird damit mit dem Staffelgeschoss um 1,5 m überschritten. Auch wenn ein Gebäude mit Satteldach eine andere städtebauliche Wirkung entfaltet als ein Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss, wird die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung des Umfeldes für vertretbar gehalten.

Die Höhe der Gebäude wird als **Gebäudehöhe** (GH) für alle Flachdächer festgesetzt. Sie ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße an der Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Gebäudehöhe variiert entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für die beiden Gebäude an der Karl-Metz-Straße ist die Höhe der Gehweghinterkante der Karl-Metz-Straße maßgebend. Für die drei Gebäude an der Heinrich-Schwegler-Straße ist die Höhe der Gehweghinterkante der Heinrich-Schwegler-Straße maßgebend.
Um die notwendigen energetischen Standards erfüllen zu können wird geregelt, dass flächige Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (wie z. B. aufgeständerte Photovoltaikanlagen), auf den Dächern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig sind. Somit können entsprechend ausgerichtete, aufgeständerte Anlagen realisiert werden. Bereits aus technischen Gründen sind diese Anlagen von der Außenwand abzurücken, so dass weitere Vorgaben hierfür nicht notwendig sind.

Für weitere technische Dachaufbauten (u. a. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, usw.) darf die zulässige Gebäudehöhe auf 5 % der Dachflächen um 1,5 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,5 m zu den Außenwänden der Gebäude einhalten. Der Abstand zu den Außenwänden gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Die gestalterische Vorgabe wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

6.3. Bauweise und abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gilt für das gesamte Quartier die offene Bauweise. Von der bisher festgesetzten geschlossenen Bauweise entlang der Heinrich-Schwegler-Straße soll Abstand genommen werden, denn das Quartier soll in seiner durchlässigen Bauweise wahrgenommen werden.

Wegen der gewünschten verdichteten Bebauung sollen verringerte Abstandsflächen für die Gebäude untereinander zum Tragen kommen. Deshalb werden die Abstandsfläche der im Quartier zulässigen Gebäude untereinander auf 0,3 reduziert. Dies wird für vertretbar gehalten, denn die Besonnung, die Belichtung und die Belüftung der Gebäude untereinander können aufgrund der Anordnung der Gebäude und der Bildung des großzügigen Freiraums trotz der verringerten Abstandflächen untereinander gewährleistet werden. Zu den benachbarten Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Straßen verbleibt es bei den üblichen Abstandsflächen. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Die Baugrenzen umfassen, in Anlehnung an das städtebauliche Quartierskonzept, die geplanten Baukörper. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass zu benachbarten Grundstücken ausreichend Abstände eingehalten sind. Zur Karl-Metz-Straße Straßen wird – wie im alten B-Plan festgesetzt - ein Abstand von 3,0 beibehalten. Zur Heinrich-Schwegler-Straße ist ein Abstand von 3,0 bzw. 5 m vorgesehen. Die Baubereiche selbst haben eine Tiefe von 16,5 bzw. 17,00 m. Hier können die Hochbaukörper mit Balkonen und Terrassen untergebracht werden.

Überschreitungsmöglichkeiten für Baugrenzen richten sich nach § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB.

~~Luft-, Wasser-, Wärmepumpen zählen zu den Hauptanlagen eines Gebäudes und nicht zu den Nebenanlagen. Es wird deshalb für erforderlich gehalten klarstellend aufzunehmen, dass diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.~~

6.5. Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung gesondert festgesetzt. Sie umfassen annähernd das gesamte Plangebiet, so dass auf einer Ebene alle baurechtlich notwendigen Stellplätze untergebracht werden können. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen nicht mehr als 1,0 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Für deren seitliche konstruktive Begrenzung darf diese Maß um max. 0,1 m überschritten werden.

Die Bereiche für die Zu- und Abfahrt sind durch Planzeichnung festgesetzt. Die Anordnung ist im Bereich der Heinrich-Schwegler-Straße an derselben Stelle wie im früheren Bebauungsplan. Diese Stelle ist geeignet, da sie abseits von der Hauptstraße liegt und somit dort nicht den Verkehrsfluss tangiert. Die Zu- und Abfahrt an dieser Stelle tangiert auch nicht den Kindergarten. Denn dessen Eingangsbereich liegt im Nordwesten. Der an die TG-Zu- und Abfahrt angrenzende Freibereich des Kindergartens ist ausreichend durch Einzäunung und Bepflanzung geschützt. Von der ursprünglichen Absicht eine zweite Ausfahrt an der Karl-Metz-Straße anzuordnen wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Abstand genommen. Der gesamte Zu-

und Abfahrtsverkehr wird somit über die Heinrich-Schwegler-Straße abgewickelt. Mit einer Verkehrszunahme in der Karl-Metz-Straße ist deshalb nicht zu rechnen.

~~Die Zulässigkeit von **Nebenanlagen** richtet sich nach § 14 BauNVO. Weitergehende Regelungen werden für den vorliegenden Bebauungsplan nicht für notwendig gehalten.~~
Nach Fortführung der Hochbauplanung sind Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllstandplätze auch teilweise oberirdisch vorgesehen. Dafür wurden nun entsprechende Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung aufgenommen.

6.6. Privater Freiraum

Im Plangebiet entsteht ein innenliegender Freiraum mit Spielplatz, der dem Quartier als gemeinschaftlicher Außenwohnbereich dient.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten: Entsprechend der vorliegenden Hochbaukonzeption sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
Im früheren Bebauungsplan waren ausschließlich Satteldächer, entlang der Heinrich-Schwegler-Straße sogar nur steile Satteldächer zulässig. Allerdings zeichnen sich die heutigen neuen Wohnquartiere gerade durch ihre kompakte Bauform mit Flachdach aus. Auch der Kindergarten im Westen des Plangebiets wurde mit Flachdach errichtet. Die geplante moderne Architektursprache mit der Betonung durch ein höheres Gebäude an der Ecke Hauptstraße / Heinrich-Schwegler-Straße wird gerade im Bereich des Auftaktes zur Innenstadt für das Stadtbild eine neue positive Wirkung haben.

~~Um die notwendigen energetischen Standards erfüllen zu können wird geregelt, dass Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, auf den Dächern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig sind. Somit können entsprechend ausgerichtete, aufgeständerte Anlagen realisiert werden. Bereits aus technischen Gründen sind diese Anlagen von der Außenwand abzurücken, so dass weitere Vorgaben hierfür nicht notwendig sind.~~

Als gestalterische Vorgabe für weitere technische Dachaufbauten (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, usw.) darf die zulässige Gebäudehöhe auf 5 % der Dachflächen um 1,5 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,5 m zu den Außenwänden der Gebäude einhalten. Der Abstand zu den Außenwänden gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Durch die Vorgabe des allseitigen Abrückens von der darunter liegenden Außenwand wird sichergestellt, dass die Aufbauten vom Straßenraum aus nicht wirksam werden.

Werbeanlagen: Im Wohngebiet besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Nebenanlagen - als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist unzulässig.

Einfriedungen: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedung nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie optisch durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,0 m über Straßenhöhe zulässig. Damit wird zwar den privaten Eigentümern die Möglichkeit zur Begrenzung der privaten Bereiche gegeben, gleichzeitig jedoch eine optische Abschottung durch geschlossene Wände verhindert, die nicht dem Charakter des Quartiers entsprächen. Die Entstehung von abgeschotteteten Räumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll mit dieser Festsetzung verhindert werden.

Abfallbehälter: Abfallbehälter, die nicht in Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Damit wird die grünordnerische Einbindung dieser Anlagen gewährleistet.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

8.1. Ergebnis der Geräuschimmissionsprognose Verkehrslärm und Gewerbelärm

Durch die Verkehrsbelastung der Hauptstraße und der Heinrich-Schwegler-Straße am südlichen Rand des Plangebiets und durch Schienenverkehr der Straßenbahn wirken entsprechende Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Südlich der Heinrich-Schwegler-Straße befindet sich zudem das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Eppelheim.

Aufgrund dieser Lärmvorbelastungen wurde zum Bebauungsplan eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 von rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, mit Datum vom 12.01.2023, erarbeitet. Diese Geräuschimmissionsprognose ist dem Bebauungsplan beigefügt.

In seiner Zusammenfassung Ziffer 1 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

1 Zusammenfassung

Die Stadt Eppelheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Karl-Metz-Straße und Heinrich-Schwegler-Straße".

Im Plangebiet sollen 5 Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Geschossen errichtet werden. Beabsichtigt ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA).

Südöstlich des Plangebiets verlaufen die Straßenbahnlinie Kirchheimer Straße – Bismarckplatz sowie die Hauptstraße. Direkt südlich entlang des Plangebiets befindet sich die Heinrich-Schwegler-Straße. Südlich der Heinrich-Schwegler-Straße liegt das Hauptgebäude der freiwilligen Feuerwehr Eppelheim.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gutachterlich geprüft, ob auf das Plangebiet kritische Geräuschimmissionen einwirken. Untersucht wurden die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straßenbahnlinie und Straßen sowie die durch die freiwillige Feuerwehr Eppelheim verursachten Anlagengeräusche. Zudem wurden die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch das Plangebiet auf den öffentlichen Straßen an der umliegenden Bestandsbebauung geprüft und bewertet.

Die zu erwartende Geräuschsituation wurde auf Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN prognostiziert. Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgte nach den RLS-19 [8], die Beurteilungen nach DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ [1]. Die Berechnung des Gewerbelärms erfolgte nach DIN ISO 9613-2 [13], die Beurteilungen nach TA Lärm [5].

Die vorliegende Untersuchung ersetzt die vorangegangene mit der Berichtsnummer B21816_SIS_03.

Die in Kapitel 7 dargestellten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für ein allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden bei den Gebäuden an der Karl-Metz-Straße eingehalten. Überschreitungen am Tag und in der Nacht ergeben sich für die Fassaden der Gebäude an der Heinrich-Schwegler-Straße, die zu den öffentlichen Straßen und der Bahnlinie hin exponiert sind. (vgl. Anlage 1 und 2).
- Für schutzwürdige Räume innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulicher Sicht aus. Zur Kompensation müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen werden. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109 [10] auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 [10] nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Anlagen 17 – 26 in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Auf dieser Grundlage lässt sich der bauliche Schallschutz der Außenbauteile dimensionieren, der in Form eines später folgenden bautechnischen Nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.
- An den straßennahen Fassaden, die an die Heinrich-Schwegler-Straße angrenzen, sind Beurteilungspegel von über 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Gemäß dem ‚Kooperationserlass Lärmaktionsplanung‘ des Ministeriums für Verkehr [15] sind Bereiche ab diesen Beurteilungspegeln bereits als „gesundheitskritisch“ einzustufen. Es wird daher empfohlen, die Wohnungsgrundrisse in diesem Lärmpegelbereich durchgesteckt zu gestalten, sodass eine natürliche Belüftung über weniger verlärmte Fassadenseiten erfolgen kann.
- Vorschläge zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind in Kapitel 9 aufgeführt.

Gewerbelärm:

- Innerhalb des Plangebiets können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA nicht durchweg eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die südlichen, der freiwilligen Feuerwehr nahegelegenen Gebäude. Die nördlich im Plangebiet gelegenen Baukörper sind von dieser Überschreitung nicht betroffen. Die Werte für ein Mischgebiet (MI) werden

an allen Positionen eingehalten. Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebiets zulässig. Aufgrund dessen sowie aufgrund der gewachsenen Situation, in der unterschiedliche Nutzungen – hier Wohnen und freiwillige Feuerwehr – unmittelbar aufeinandertreffen, und unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im weiteren Verfahren abzuwägen sein, ob gewisse Richtwertüberschreitungen hinzunehmen sind, so dass zumindest die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet sicher eingehalten werden. Im Hinblick auf eine detaillierte Erläuterung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen [27].

- Eine relevante gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass die Immissionsrichtwerte voll ausgeschöpft werden können.
- Die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Maximalpegel der TA Lärm [5] in Höhe von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten.
- Tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Mehrverkehrs in der Nachbarschaft

- Da die Pegelerhöhungen des Beurteilungspegels aufgrund des Mehrverkehrs unter 2,1 dB betragen, liegt keine ‚wesentliche Änderung‘ vor (siehe auch Kapitel 5.4).
- Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen erforderlich.

8.2. Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärm

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts gegenüber Verkehrslärm stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, die zum Teil in der Zusammenfassung der Geräuschimmissionsprognose bereits behandelt sind:

1. Einhalten von Mindestabständen
2. differenzierte Baugebietsausweisungen
3. optimierte Baustruktur
4. aktive Schallschutzmaßnahmen
5. Orientierung der Außenwohnbereiche
6. Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen)

Folgende Argumentation liegt dem umzusetzenden Schallschutzkonzept zugrunde.

Zu 1. Einhaltung von Mindestabständen: Ein Abrücken der Gebäude von der Heinrich-Schwegler-Straße zur Einhaltung von Mindestabständen zum Schutz vor Verkehrslärm soll nicht umgesetzt werden, da ansonsten die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sehr eingeschränkt würde. Auch die bauliche Ausgestaltung zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation Heinrich-Schwegler-Straße / Hauptstraße könnte nicht zufriedenstellend gelöst werden. Dem planerische Konzept der Quartiersbildung mit einer städtisch geprägten Randbebauung und einem dadurch entstehenden ruhigen Innenhofcharakter mit Aufenthaltsqualität wird eine hohe Bedeutung zugemessen. Bei der Einhaltung von Mindestabständen könnte diese Konzeption nicht mehr weiter verfolgt werden. Letztendlich übernimmt die entlang der Heinrich-Schwegler-Straße geplante Bebauung auch einen baulichen

Schallschutz für die rückwärtigen Bereiche. Ein Abrücken ist daher auch aus schalltechnischer Sicht nicht sinnvoll. Es wird in Kauf genommen, dass insbesondere für die zur Heinrich-Schwegler-Straße und zur Hauptstraße orientierte Gebäude entsprechende Maßnahmen schalltechnischer Art ergriffen werden müssen, da Werte von mehr als 65 dB(A) am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht 22.00 bis 6.00 Uhr) einwirken (zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Geräuschbelastungen nach den Maßstäben der Weltgesundheitsorganisation). Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer lärmabgewandten Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Es können auf allen abgewandten Gebäudeseiten und im Bereich der rückwärtigen an der Karl-Metz-Straße liegenden Gebäude die Werte eine WA von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Lediglich im Bereich des Eckgebäudes an der Kreuzung Heinrich-Schwegler-Straße / Hauptstraße werden auf der lärmabgewandten Westseite des Gebäudes lediglich die Werte eines MI von 60 db(A) eingehalten. Da aber in Mischgebieten auch allgemein gewohnt werden kann, wird die Überschreitungen in diesem Bereich am Tag für vertretbar gehalten.

Nachts werden auf den abgewandten Gebäudeseiten und im Bereich der rückwärtigen an der Karl-Metz-Straße liegenden Gebäude die Werte eines WA von 45 dB(A) weitgehend eingehalten. Lediglich im Bereich des Eckgebäudes an der Kreuzung Heinrich-Schwegler-Straße / Hauptstraße werden auch auf der lärmabgewandten Westseite des Gebäudes selbst die Werte eines MI von 50 dB(A) nachts deutlich überschritten. Für diese Bereiche sind deshalb weitere ausreichende Schallschutzvorkehrungen vor Verkehrslärm zu treffen.

Zu 2. Differenzierte Baugebietsausweisungen: Die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Eppelheim, ein neues Wohngebiet im Bereich der Heinrich-Schwegler-Straße und der Hauptstraße auszuweisen, lässt sich nicht durch andere Gebietsausweisungen nach BauNVO erreichen. Die Ausweisung eines weniger störempfindlichen Misch- oder Gewerbegebietes ist keine sinnvolle städtebauliche Lösung für diese attraktive, zentrumsnahe innerstädtische Lage. Bei der vorliegenden Innentwicklung steht die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum mit kurzen Wegen im Vordergrund. Die Deckung dieses Bedarfs kann nicht mit einer anderen Gebietsausweisung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte soll es bei der vorliegenden Nutzungsanordnung und –ausweisung verbleiben, zumal die hohe Lärmbelastung der Straße und der Bahn mit dem vorliegenden Schallschutzkonzept bewältigt werden kann.

Zu 3. Optimierte Baustruktur: Die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben – unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitts - ein sinnvolles und attraktives Grundgerüst. Dabei wurde u. a. zur städtebaulichen Betonung im Kurvenbereich der Hauptstraße / Heinrich-Schwegler-Straße ein viergeschossiges Gebäude angeordnet. Entlang der Heinrich-Schwegler-Straße ist im weiteren Verlauf ein lediglich zweigeschossiges Gebäude vorgesehen. Alle dreigeschossigen Gebäude – in denen ein Großteil der Wohnungen untergebracht ist - sind in ausreichender Entfernung zu den Lärmquellen angeordnet. In der Hochbauplanung kann darüber hinaus darauf geachtet werden, dass die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite zum Liegen kommen.

Zu 4. Aktive Schallschutzmaßnahmen: Im anzutreffenden städtebaulichen Kontext ist es nicht möglich, aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der Heinrich-Schwegler-

Straße anzuordnen. Eine solche würde das Erscheinungsbild der Stadt Eppelheim in zentraler Innenstadtlage nachhaltig stören.

Zu 5. Orientierung von Außenwohnbereichen: Für die Anordnung der Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Gebäudeseiten sind Empfehlungen in den Hinweisen enthalten, die im Zuge der konkreten Hochbauplanung berücksichtigt werden können.

Zu 6. Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen: Einhaltung des zulässigen Innenpegels in den Aufenthaltsräumen insbesondere der Wohnungen. Im Anhang zu den Textfestsetzungen sind Karten aus dem Lärmgutachten abgebildet, aus denen die maßgeblichen Außenlärmpegel zu entnehmen sind, die auf die Bebauung einwirken. Je nach Außenlärmpegel sind die Bauteile entsprechend nach DIN 4109 zu dimensionieren. Zudem ist es zum Schutz in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen notwendig, im Bereich einzelner Fassaden schallgedämmte Lüftungsanlagen festzusetzen. Dies gilt für Fassadenseiten, an denen die nächtlichen Orientierungswerte von 45 dB(A) nicht eingehalten werden können.

Laut den ermittelten Beurteilungspegel in den Anlagen 1 und 2 der Geräuschimmissionsprognose sind die an der Karl-Metz-Straße angeordneten Gebäude nicht von der Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen betroffen.

Zusammenfassend sollen – unter Berücksichtigung der oben geführten Diskussion - die von Straßen- und Bahnlärm betroffenen Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen:

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind für schutzbedürftige Räume die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 zu dimensionieren. Die in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Anhang zu entnehmen.

  Hinweis: Der Nachweis ist vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Im Kenntnisgabeverfahren zu erbingen.

  Die DIN 4109 ist baurechtlich eingeführt, einzuhalten und im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.
  ~~Für Gebäude die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden.~~

- Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dies können dezentrale Wand- / Fensterlüfter sein oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

Die entsprechenden geschossweise dargestellten Karten mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln sind als Anlage in den Textfestsetzungen enthalten.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

8.3. Schallschutzkonzept zum Schutz vor Gewerbelärm (hier Feuerwehr)

Vorangestellt sei Folgendes: Die freiwillige Feuerwehr dient dem landesrechtlich geregelten Brandschutz und ist üblicherweise selbst in Wohngebieten als gebietsverträglich einzustufen. Der übliche Feuerwehrbetrieb ist uneingeschränkt möglich. Im vorliegenden Fall besteht ein erhöhter Lärmkonflikt lediglich bei Übungen der Feuerwehr, die mit Ausrichtung zur Heinrich-Schwegler-Straße stattfinden.

Es ist deshalb aufzuzeigen, wie dieser Konflikt im vorliegenden Planverfahren bewältigt wird. Hierzu wird auf die Ausführungen in Ziffer 8.2 der Begründung verwiesen, insbesondere zu 1. Einhaltung von Mindestabständen und zu 2. Baugebietsausweisung. Dort ist begründet, dass es für das Plangebiet bei einem Allgemeines Wohngebiet und bei der Lage der Gebäude verbleiben soll.

Gerade in der Innenentwicklung ergeben sich – wie im vorliegenden Fall - gewachsene Situationen mit einem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die geltenden Orientierungs- und Richtwerte der Verordnungen können oft nicht eingehalten werden, wie im vorliegenden Fall bei Übungen der Feuerwehr. Dabei ist auf eine gegenseitige Rücksichtnahme abzuheben. Damit das Nebeneinander künftig konfliktfrei funktioniert ist in Teilen des geplante Wohngebiets (mit Ausrichtung zur Feuerwehr) mit höheren, aber verträglichen Lärmwerten zu rechnen. Gleichzeitig sind bei Übungen der Feuerwehr bestimmte Einschränkungen vorzusehen. Diese – mit der Stadt Eppelheim und der Feuerwehr abgestimmten und auch einhaltbaren - Einschränkungen der Feuerwehr bei Übungen führen dazu, dass im südlichen Teil des Plangebiets zwar nicht die Werte einen Allgemeinen Wohngebiets, aber die eines Mischgebiets eingehalten werden. Auch in einem Mischgebiet darf im Allgemeinen gewohnt werden. Es wird deshalb unter Berücksichtigung insbesondere der innerstädtischen, zentralen Lage des Plangebiets für zumutbar gehalten, dass in Teilen des Wohngebiets am Tag lediglich die Werte eines Mischgebiets eingehalten werden. In der Nacht werden im gesamten Plangebiet die Werte eine Allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

Die gewachsene Situation des Aufeinandertreffens unterschiedlicher Nutzungen im Bereich der Heinrich-Schwegler-Straße ist seit den 70-er Jahren gefestigt. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Bebauungsplan „Karl-Metz-Straße“ aufgestellt, der für den Bereich der Feuerwehr ein Sondergebiet und für den Bereich nördlich der Heinrich-Schwegler-Straße ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Auf dem damaligen Flurstück-Nr. 4676 befand sich im Allgemeinen Wohngebiet eine Tankstelle, die später zu einer Gebraucht-Pkw-Handlung umgenutzt wurde. Direkt gegenüber dem Feuerwehrgerätehaus war ein Baufenster im WA auf einem noch unbebauten Grundstück festgesetzt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Karl-Metz-Straße“ von 1971.

Die Feuerwehr selbst wurde in den 80-er Jahren erweitert. Im Jahr 1995 wurde für den Bereich nördlich der Heinrich-Schwegler-Straße der Bebauungsplan „Karl-Metz-Straße 1. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt, der in der Hauptsache Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Lediglich für den Bereich der bestehenden Bebauung direkt an der Hauptstraße wurde ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Gerade im Bereich der Heinrich-Schwegler-Straße war eine verdichtete Wohnbebauung geplant, die allerdings bisher dort nicht realisiert wurde. Für diese Bebauungsplanänderung wurde vom Planungsamt des Rhein-Neckar-Kreises im Jahr 1993 eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt. Die bestehende und bereits erweiterte Feuerwehr ist darin nicht thematisiert.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan erste Änderung und Erweiterung „Karl-Metz-Straße“ von 1995

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Zwischen Karl-Metz-Straße und Heinrich-Schwegler-Straße“ , soll es bei der seit jeher zulässigen Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet verbleiben. Die Beibehaltung der Nutzungsart ist in Ziffer 8.2 bereits ausführlich begründet. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung werden die Themen Verkehrslärm und Gewerbelärm der Feuerwehr - unter Berücksichtigung der beschriebenen, gewachsenen Situation - betrachtet. Im Ergebnis wird es für möglich und zulässig gehalten, dass in dem zur Heinrich-Schwegler-Straße ausgerichteten Teil des Allgemeinen Wohngebiets am Tag lediglich die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets eingehalten werden. In der Nachtzeit selbst – also zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr - werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

Der Übungsbetrieb findet in der Regel einmal wöchentlich in den Abendstunden zwischen 19.00 Uhr und 21.00 Uhr statt. Es handelt sich also nicht um eine tägliche, sondern häufig um eine auf einen Wochentag beschränkte Überschreitung der Lärmbelastung für Allgemeine Wohngebiete. Teilweise wurde der Übungsbetrieb für bestimmte Übungen bereits an anderer Stelle ausgelagert. Es besteht aber keine Möglichkeit, den gesamten Übungsbetrieb vollständig zu verlagern, da ein Teil des Übungsbetriebs auf die Räumlichkeiten vor Ort angewiesen ist. Übungen können aufgrund der Gebäudeorientierung auch nicht auf der rückwärtigen Grundstücksfläche durchgeführt werden. Insofern wurden - im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme – ein Konzept für den Übungsfall entworfen, der zur Abschirmung zwei Einsatzfahrzeuge aufstellt und bestimmte laute Geräte nur für einen gewissen Zeitraum zum Einsatz bringt. Diese Konzeption, die den erforderlichen Übungsbetrieb weiterhin ermöglicht, ist mit der Feuerwehr abgestimmt und in einem Protokoll vom 02.11.2022 festgehalten. Eine andere Lösung zur weiteren Vermeidung von Betriebslärm der Feuerwehr während der Übungszeiten insbesondere in den Abendstunden wird nicht gesehen. Der gefestigte Standort der Feuerwehr ist zu berücksichtigen. Eine Veränderung ist ausgeschlossen. Denn mit dem vorliegenden zentralen Standort kann die gesamte Innenstadt im Einsatzfall sehr gut abgedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen kann und soll es bei der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ verbleiben. In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Überschreitungen am Tag treten nur bei den zur Heinrich-Schwegler-Straße orientierten Wohngebäuden auf und werden in der Hauptsache durch den Übungsbetrieb verursacht, der lediglich einmal pro Woche stattfindet. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden dabei nicht überschritten. Weitere Vorkehrungen werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Bereits aus Gründen des hohen Verkehrsaufkommens ist eine Grundrissorientierung für die betroffenen Gebäude empfohlen. Auf den abgewandten Gebäudefassaden sind ruhige Wohnverhältnisse zu erwarten. Auch sind weitere Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (wie z. B. Prallschutzscheiben) nicht ausgeschlossen.

8.4. Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung

Für das Plangebiet ist eine Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen vorgesehen. Davon ausgehend kann mit ca. 170 Parkbewegungen zur Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00) und mit ca. 11 Parkbewegungen zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) gerechnet werden. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Heinrich-Schwegler-Straße. Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Karl-Metz-Straße werden keine relevanten Verkehrsänderungen erwartet.

Auf der Heinrich-Schwegler-Straße erfolgen im Bestand bereits 2.368 Fahrzeugbewegungen tags und 208 Fahrzeugbewegungen nachts. Die durch den hinzukommenden Verkehr zu erwartenden Pegelerhöhungen liegt deutlich unterhalb der „Hörbarkeitsschwelle von 2 dB bzw. 1,1 dB und somit auch unterhalb der „Erheblichkeitsschwelle“ von 3 dB bzw. 2,1 dB. Damit sind keine Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen erforderlich.

Weitere Ausführungen siehe Ziffer 7.3 der Geräuschimmissionsprognose vom 12.01.2023.

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Der anfallende Erdaushub wird gemäß der geltenden entsorgungsrechtlichen Anforderungen vor Ort analysiert und bezüglich seiner Entsorgungsklasse bzw. Wiedereinbaufähigkeit bewertet.
Bezüglich Altlasten liegen derzeit keine Informationen vor, auch wenn im FNP eine entsprechende Darstellung vorgefunden wurde.

9.2. Schutzgebiete und Biotope (Naturschutzgesetz)

Es liegen keinerlei Schutzgebiete im Plangebiet oder seiner Umgebung. Geprüft wurden FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Naturdenkmale.

9.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich eines 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig. Auch ist somit nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan negative Veränderungen in Bezug auf Rückhalteflächen einhergehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets-Nr.: 222.031 „WSG-031- WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben. Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die geplante Bebauung ist mit den Schutzzielen dieser Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar. Die Anforderungen der Rechtsverordnung sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

9.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

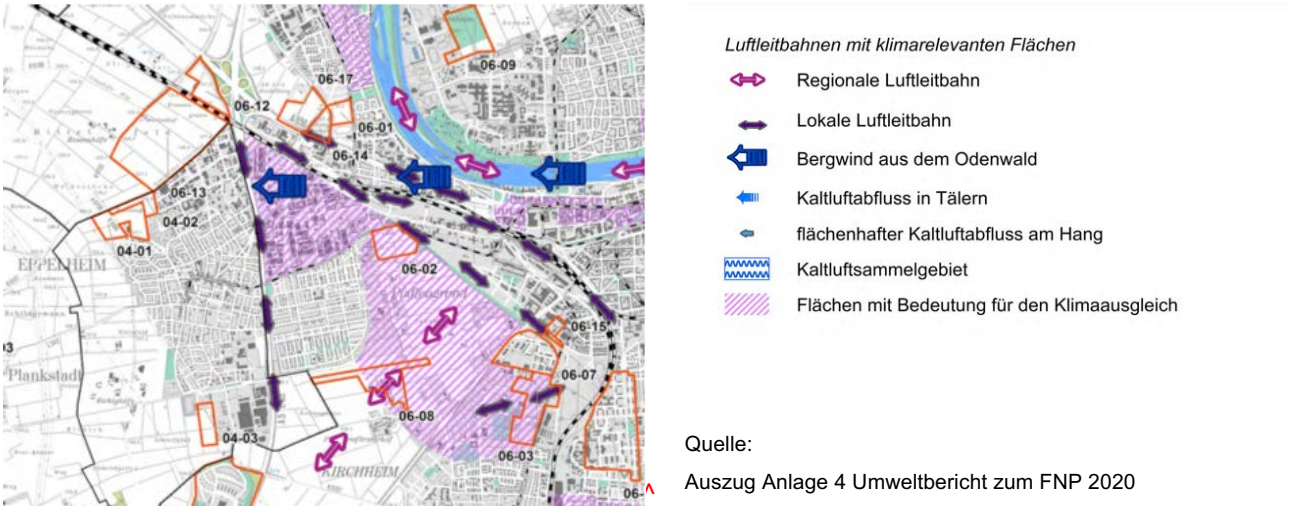
Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind seither ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und unterei-

nander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind im Hochbau einzuhalten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten.
Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Gemäß Umweltbericht zur FNP-Änderung 2020, Anlage 4 Themenkarte Klima und Luftaustausch sind für den Bereich des Plangebiets keine klimatischen Vorgaben oder Restriktionen enthalten.



Quelle:
Auszug Anlage 4 Umweltbericht zum FNP 2020

Unabhängig davon sind folgende klimarelevante städtebauliche und planerische Aspekte im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt:

- Entwicklung/Nachverdichtung im Innenbereich, dadurch Sparen von Flächen im Außenbereich
- „Stadt der kurzen Wege“, alle wichtigen Einrichtungen zu Fuß erreichbar, optimale Anbindung an den ÖPNV, CarSharing-Angebote in direkter Nähe
- Klimaverträgliche Nachverdichtung ohne Beeinträchtigung der Bergwinde und der Kalt- und Frischluftproduktion
- Ausrichtung der Baukörper hautsächlich entlang der Straßen in West-Ost-Richtung, entsprechend der Hauptwindrichtung
- Grünkonzept mit Neupflanzung von mind. 7 standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Begrünung der Vorgartenflächen (keine Stellplätze), Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage. Dadurch Erhalt eines begrünten Quartier mit Freiräumen und Pufferung von Niederschlagswasser, Schutz vor sommerlicher Aufheizung, Überflutungsschutz und Ausgleich für die unterirdische Versiegelung
- geringe Verschattungseffekte durch Gebäudestellung, damit aktive und passive Nutzung von Solarenergie, zudem sind Photovoltaikanlagen geplant
- bauliche Dichte wird konzentriert, dadurch verbleiben Freiflächen im Innenbereich
- ~~Ausführungen zur geplanten Wärmeversorgung und sonstigen Energieversorgung werden~~

~~im weiteren Verfahren ergänzt.~~

- Die Wärme- und Energieversorgung ist weitgehend Co_2-neutral mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen auf den Dächern der Gebäude vorgesehen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

9.5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Planungsgebiet werden verschiedene Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen festgesetzt, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Als Maßnahmen zum Schutz des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs werden die Textfestsetzungen aufgenommenen:

Schutz des Oberbodens: Der Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und wenn möglich auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

Vermeidung von Schwermetalleintrag in Boden und Wasser: Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle mit Oberflächen aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig. Damit wird Schadstoffaustrag in Boden und Wasser vermieden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten) und das ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein.

Tiefgaragen: Unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebiets sind zum Schutz des Grundwassers Tiefgaragen wasserundurchlässig herzustellen.

Befestigte Flächen: Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbelägen mit großem Fugenabstand, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Damit kann oberflächennah eine Pufferung des Niederschlagswassers und eine Versickerung in die Deckschichten der Tiefgarage ermöglicht werden.

Hinweis: Folgende CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich: In der nahen Umgebung des Plangebiets sind zwei Nistkästen für Kleinmeisen und vier Nistkästen für Großmeisen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Zwischenzeitlich konnten mit der Stadt Eppelheim die Standorte bestimmt werden (im Bereich des angrenzenden Kindergartens und in nahe gelegenen Alleebäumen) Die Nistkästen wurden bereits ~~werden rechtzeitig vor der nächsten Brutperiode noch im Februar 2022~~ unter ökologischer Begleitung aufgehängt. ~~Anschließend wird~~ Ein ~~entsprechender~~ Bericht mit Verortung der Nisthilfe wurde erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde übergeben.

Vorgaben für Rodungszeiten und die Ökologische Baubegleitung werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

9.6. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Wohnquartiers sind innerhalb des Baugebiets mindestens 7 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von 18/20 zu pflanzen. ~~Vier~~ Zwei davon sollen entlang der Heinrich-Schwegler-Straße straßenbegleitend angepflanzt werden. Mindestens fünf Bäume sollen im rückwärtigen Bereich angepflanzt werden. Die Freiraumplanung ist noch nicht fertig gestellt, so dass es möglich ist, dass sich Baumstandorte im Zuge der fortschreitenden Freiraumplanung noch verschieben. Die soll durch Festsetzung gesichert werden. Für Baumstandorte ist ein Oberbodenaufbau auf Tiefgaragen von mindestens 1,1 m Höhe und mindestens 5 m^2 Fläche sicherzustellen.

Dachbegrünung: Dachflächen sind zu begrünen, soweit die Flachdächer nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die extensive Begrünung muss aus einer Samenmischung Kraut-Sedum aus mindestens fünf verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Zur entsprechenden Wasserhaltung sind Drain- und Wasserspeicherelemente einzubauen. Der Substrataufbau im Bereich der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen.

Begrünung von Tiefgaragen: Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig z.B. als Verkehrsfläche oder Terrasse genutzt sind. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,1 m betragen.

Fassadenbegrünung: Der grüne Innenraum des Quartiers soll durch Rankgewächse an den Balkonen vervollständigt werden. Beabsichtigt ist eine Grüngestaltung der Balkone, die in Summe eine grüne Fassadengestaltung bewirken. Diese Form der Fassadenbegrünung ist Ziel der Planung und soll deshalb entsprechend festgesetzt werden. Es handelt sich somit nicht um eine flächige Begründung der Außenfassaden der Gebäude, sondern um die Begrünung der Balkone.

Mit diesen Pflanzvorgaben wird die gewünschte Durchgrünung des Quartiers mit den beabsichtigten ökologischen und klimatischen Effekten gesichert.

10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Für das Plangebiet liegt eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2021 vor: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Vorhaben „Heinrich-Schwegler-Straße“ in Eppelheim, erstellt von Bioplan, Heidelberg, 18.11.2021.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Bebauungsplan beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. In Ziffer 5.0 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Seite 30) sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und die empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen in einer Tabelle aufgelistet.

Tabelle 6: Übersicht über die erforderlichen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Abkürzungen: CEF: CEF-Maßnahme; V: Vermeidungsmaßnahme; GE: gutachterliche Empfehlung; ÖB: ökologische Baubegleitung

Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkungen	Arten-/Gruppe
1	V	Fällung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden ab 20. Oktober und bis spätestens Ende Februar	Gebäudeabbruch idealerweise während od. kurz nach Frostperiode	Brutvögel, Fledermäuse
2	CEF	Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel: • 2 Nistkästen für Kleinmeisen • 4 Nistkästen für Großmeisen	-	Brutvögel (Höhlenbrüter)
3	GE	Anbringung von Fledermauskästen an/in die Fassaden der Neubauten	-	Fledermäuse
4	ÖB	Ökologische Begleitung der Bau- und Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit dem Naturschutzrecht	-	-

Bei den Nummern 1 und 4 (Vermeidungsmaßnahme und Ökologische Baubegleitung) handelt es sich um Verhaltensregeln, die nicht als Festsetzung aufgenommen werden können, da es hierfür im BauGB keine Rechtsgrundlage gibt. Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Hinweise aufgenommen. Die vorgeschlagene CEF-Maßnahme ist Voraussetzung für den Bebauungsplan. Allerdings befinden sich die Aufhängungsorte außerhalb des Geltungsbereichs, so dass diese - bereits durchgeführten Maßnahmen - ebenfalls nicht als Festsetzung aufgenommen werden können. Festsetzungen nach BauGB können nur innerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden. Die CEF-Maßnahme wird deshalb in die Hinweise aufgenommen. ~~in den Festsetzungen als Hinweis aufgeführt, aber mit dem Zusatz, dass es sich um eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs handelt~~.
Die gutachterliche Empfehlung für das Anbringen von Fledermauskästen kann ebenfalls in die Hinweise aufgenommen werden, da keine Fledermausnachweise im Rahmen der Untersuchung erbracht wurden.

Im Ergebnis kommt das Büro in Ziffer 6.0 Fazit zu folgender Einschätzung:

6.0 Gesamtfazit

Fledermäuse	Es konnte keine Quartiere oder essenzielle Nahrungshabitate von Fledermäusen nachgewiesen werden. Einzelne Tagesquartiere in Bestandsgebäuden sind jedoch nicht vollständig auszuschließen, daher wurden entsprechende Maßnahmenvorschläge erarbeitet.
Brutvögel	Es konnten Reviere mehrerer für Siedlungen und Gärten typischer Arten festgestellt werden. Daher wurden Vermeidungs-, und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.
Reptilien	Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder anderer Reptilien im Vorhabensbereich festgestellt werden. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
Ökologische Baubegleitung	Zur Sicherstellung der fachgerechten Maßnahmenumsetzung empfehlen wir den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen voraussichtlich nicht ausgelöst.

11. BODENORDNUNG

Die Umsetzung der Planung kann durch Zusammenlegung der Grundstücke mittels Veränderungsnachweis erfolgen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig.

12. VERTRÄGE / KOSTEN

Alle anfallenden Kosten werden vom Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

13. STATISTIK

Geltungsbereich	4.360 m²
Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	3.986 m²
Verkehrsflächen	374 m²

Im Planungsgebiet können insgesamt ca. 55 Wohneinheiten, mit einem Mix aus Vierzimmer-, Dreizimmer- und Zweizimmerwohnungen entstehen.