

Quelle: GDI-BW, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, November 2018

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“

#### BEGRÜNDUNG

#### ENTWURF

Stand: 10.01.2019



## Inhaltsverzeichnis

I	Einleitung	3
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
3	Verfahren	5
II	VORGABEN	6
1	Formelle Planungsvorgaben	6
1.1	Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung) .....	6
1.2	Flächennutzungsplan .....	6
2	Bebauungspläne	7
3	Schutzgebiete	7
3.1	Naturschutzgebiete .....	7
3.2	Vogelschutzgebiete .....	7
3.3	Geschützte Biotop nach §30 Naturschutzgesetz .....	7
3.4	Hochwasserschutz .....	7
3.5	Artenschutz nach § 44 BNatSchG .....	8
4	Informelle Planungsvorgaben	8
5	Schlussfolgerung	9
III	BESTAND	9
1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	9
2	Gegenwärtige Nutzungen und Bestand	9
IV	PLANUNGSVORHABEN	10
1	Konzept	10
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
3	Erschließungskonzept	11
4	Immissionen	12
5	Eingriff Ausgleich	12
6	Umweltbelange	12
6.1	Auswirkungen auf den Boden .....	12
6.2	Auswirkungen auf das Wasser .....	13
6.3	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere .....	13
6.4	Auswirkungen auf Luft / Klima .....	14
6.5	Auswirkungen auf die Erholung und das Landschaftsbild .....	14
6.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	14
6.7	Auswirkungen auf den Menschen .....	15
V	Begründung der Festsetzungen	15



1	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3 BauGB	15
2	Art der baulichen Nutzung	15
3	Maß der baulichen Nutzung	15
4	Bauweise	16
5	Überbaubare Grundstücksfläche	16
6	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	16
7	Grünordnerische Festsetzungen	16
8	Örtliche Bauvorschriften	17
VI	DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	17

## VERFAHRENSABLAUF

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Billigungs-/Auslegungsbeschluss** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(Planauslegung) \_\_\_\_\_ vom bis

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)** \_\_\_\_\_ vom bis

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten** \_\_\_\_\_



## I Einleitung

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Eppelheim hat einen aktuellen Bedarf für die Versorgung der Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum festgestellt. Der Bedarf kann durch Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen teilweise gedeckt werden, weshalb die Gemeinde Chancen, die sich für die Innenentwicklung ergeben, künftig verstärkt nutzen möchte.

Mit der jetzt vorgesehenen Planung soll im Rahmen der Innenentwicklung eine private, vollständig von Wohnbebauung umgebene Gartenfläche für Wohnzwecke genutzt werden. Dies dient vor allem dazu, eine innerörtliche, flächenschonende Nachverdichtung vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der vollständig bebauten Ortslage von Eppelheim zwischen der Lessingstraße und dem Schläuchenweg. Die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur in der Umgebung ist hauptsächlich geprägt durch II- geschossige Wohngebäude.

Aktueller Anlass für die jetzt vorgesehene Planung ist der Bauwunsch des Eigentümers der Grundstücke und diese einer den heutigen Ansprüchen angemessenen Nutzung zuzuführen. Nachdem beide Grundstücke (Schläuchenweg 4 und Lessingstraße 41) einem Eigentümer gehören, besteht die Möglichkeit, den inneren Bereich über einen Zugang von Süden, d.h. über das Grundstück Lessingstraße 41, zu erschließen. Mit dem Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes auf dem südlichen Grundstück kann die Zufahrt in den rückwärtigen Innenbereich geschaffen werden. Somit ist die Voraussetzung gegeben, den Innenbereich für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

In dem Geltungsbereich sollen grundsätzlich nur II- geschossige aufgereihte Wohnhäuser realisiert werden, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Gebäude im Norden und Süden sollen überwiegend erhalten und im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden.

Diese Entwicklung entspricht dem städtischen Ziel, die Innenentwicklung verstärkt für die bauliche Entwicklung zu nutzen. Durch die Neuordnung entsteht neuer Wohnraum im Innenbereich, wodurch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden wird. Mit der Zulassung einer maßvollen baulichen Nutzung auf der derzeit baulich ungenutzten Fläche soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Um für die Entwicklung dieses Gebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Stadtrat von Eppelheim den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“ gefasst.



## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im mittleren, nördlichen Bereich der Ortslage von Eppelheim, liegt zwischen Lessingstraße und Finkenweg und grenzt im Norden an den Schläuchenweg an. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.360 m<sup>2</sup> und umgreift die Flurstücke 3053/1 und 3053.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Südgrenze des Schläuchenwegs,
- im Osten durch die Westgrenze der Grundstücks Flst.-Nr. 3052/1 und 3052,
- im Süden durch die Nordgrenze der Lessingstraße,
- im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücks Flst.-Nr. 4642, 4641, 4640 und 4635

begrenzt.

**Abb. 1:** Abgrenzung Geltungsbereich



**Quelle:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans, Oktober 2018.



### 3      **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt. Bei der geplanten Neuerrichtung von Wohngebäuden handelt es sich um ein projektiertes Vorhaben. Da der Vorhabenträger sich nachweislich die Verfügungsrechte an den Grundstücken gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Zusätzlich wird ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Zur Umsetzung der Innenentwicklung wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfasst Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ausschließlich der Innenbereich überplant. Das Plangebiet wird an 4 Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Das Gebiet mit rd. 2.360 m<sup>2</sup> soll teilweise neu bebaut werden und schließt den Bereich zwischen den angrenzenden Bebauungen.

Aufgrund der vorhandenen Situation und der Grundstücksgröße wird das Gebiet als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Damit werden die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt. Demnach ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. Von einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht kann demnach abgesehen werden. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 7 werden in die Planung eingestellt und beachtet.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss und öffentlich Bekanntmachung
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für Satzungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss



## II VORGABEN

### 1 Formelle Planungsvorgaben

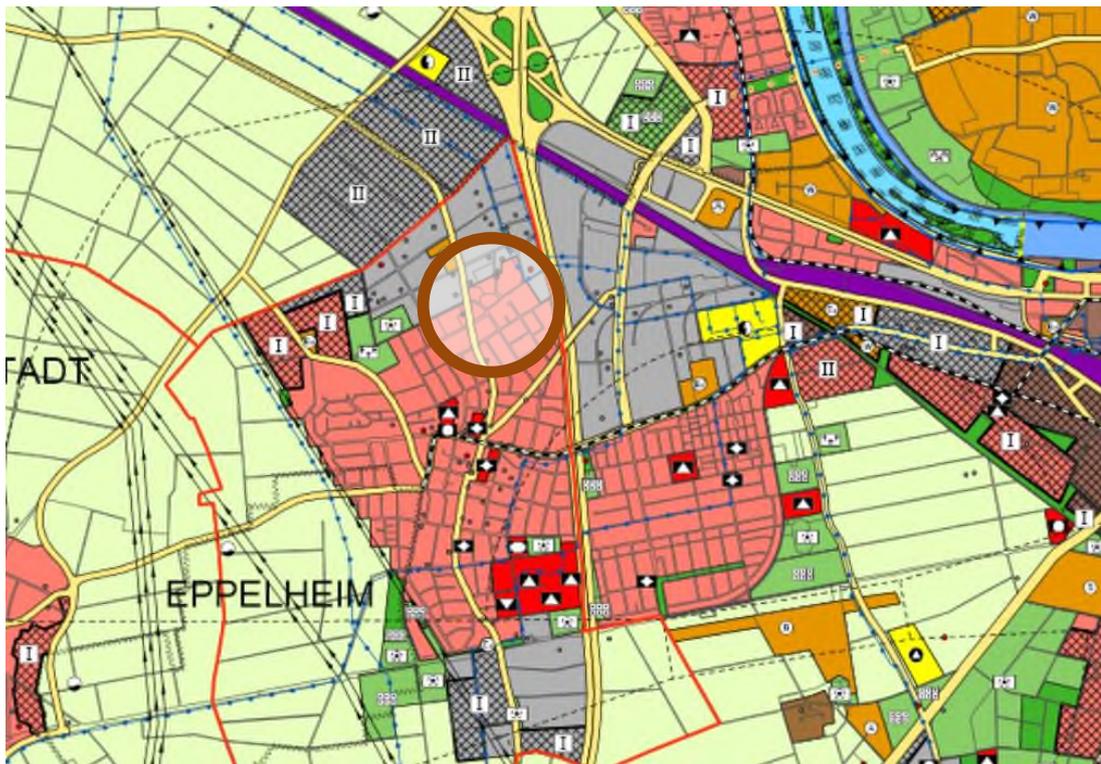
#### 1.1 Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung)

Das Vorhaben (Wiedernutzbarmachung/ Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich) steht keiner übergeordneten Planung entgegen.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim stellt die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dar. Die angestrebte Nachverdichtung stimmt daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



**Quelle:** Eigene Darstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim.



## **2      Bebauungspläne**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“ liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes „Autobahn Seegasse“ aus dem Jahre 1973. Innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes wird der BPL „Autobahn Seegasse“ vollständig durch die Neuplanung ersetzt.

Östlich des Gebietes grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zwischen Lesingstraße und Schläuchenweg“ an. Der Bebauungsplan „Autobahn-Seegasse“ wurde durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2012 ersetzt. Die ursprüngliche Festsetzung als Gewerbegebiet wurde dabei in ein „Allgemeines Wohngebiet“ abgeändert. Das Gebiet ist in der Zwischenzeit mit Wohngebäuden bebaut.

Damit ist der neue Geltungsbereich vollständig von Bebauungsplänen mit Wohngebietsfestsetzungen umgeben.

## **3      Schutzgebiete**

### **3.1    Naturschutzgebiete**

In ca. 2 km Entfernung befinden sich das Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Altneckar Heidelberg-Wieblingen“. Negative Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

### **3.2    Vogelschutzgebiete**

In der näheren Umgebung befinden sich keine Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Bergstraße Dossenheim – Schriesheim“ befindet sich ca. 6 km nordöstlich des Plangebietes. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

### **3.3    Geschützte Biotope nach §30 Naturschutzgesetz**

In ca. 2 km Entfernung befindet sich das geschützte Biotop „Ufervegetation am Altneckar Heidelberg-Wieblingen“, welches zum oben genannten Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Altneckar Heidelberg-Wieblingen“ gehört. Negative Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

### **3.4    Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwasserschutzgebiete und außerhalb des Bereichs für HQ 100.



### 3.5 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt der § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Bebauungspläne bis zu 20.000 m<sup>2</sup> aus. Dies ändert jedoch nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Auf der Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Bereits im Vorfeld der Planung ist zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorhergesehenen Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Eppelheim. Die umliegenden Bereiche werden bereits baulich genutzt. Auf der Fläche befinden sich nördlich am Schläuchenweg gelegen ein freistehendes Wohngebäude und eine Garage aus Betonfertigteilen, welche jedoch im Rahmen der Baumaßnahme rückgebaut werden soll. Im Norden am Schläuchenweg befindet sich zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze eine typische Vorgartenbepflanzung mit Ziergehölzen. Unmittelbar südlich des Gebäudes sind Terrassen vorhanden, davor liegen die befestigten Zufahrten zu den Garagen.

Südlich davon bis zur Bebauung an der Lessingstraße befindet sich eine Freifläche, die früher intensiv gärtnerisch genutzt wurde. Die heutigen Strauch- und Baumpflanzungen sind noch aus dieser Zeit. Die angelegten Beetumrandungen, Wege und sonstigen Befestigungen sind noch vorhanden und überwachsen. Die Freifläche ist überwiegend als dichte Rasenfläche zu erkennen und hat wenige vereinzelt stehende Sträucher sowie 7 Bäume. Davon sind 5 kleinere Obstbäume mit Stammdurchmessern unter 20 cm vorhanden. Sie sind überaltert und weisen nur noch eine geringe Vitalität auf. Allein die Kiefer weist noch eine gute Vitalität auf, die Fichte ist bereits ebenfalls eingeschränkt.

Durch die Extensivierung der Nutzung der Fläche hat sich eine Entwicklung eingestellt, die als Nachnutzung auf aufgelassener intensiver Gartennutzung folgt. Es ist davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich nur Arten angesiedelt haben, die in innerörtlichen Lagen häufig anzutreffen sind. Durch Mahd und Störungen aus der Umgebung sind keine langfristig stabilen und höherwertigen Biotope auf der Fläche zu erwarten. Bei den Begehungen wurden auch keine Auffälligkeiten erkannt, die auf das Vorhandensein geschützter Arten schließen lassen. Durch den vorgesehenen Eingriff sind keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes nach §44 BNatSchG zu erwarten. Auf eine detaillierte Untersuchung kann aufgrund dessen verzichtet werden.

## 4 Informelle Planungsvorgaben

Informelle – nicht rechtsverbindliche Planungen – liegen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zugrunde.

## 5 **Schlussfolgerung**

Aus den genannten Darstellungen des Sachverhaltes gehen keine Konflikte hervor, die einen zusätzlichen Prüfungsaufwand erfordern bzw. der Planung entgegenstehen.

## III **BESTAND**

### 1 **Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Die betroffenen beiden Grundstücke befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Rechtliche Belastungen, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.

### 2 **Gegenwärtige Nutzungen und Bestand**

Im Osten und Westen wird das Grundstück durch Wohnbebauung, im Norden durch den Schläuchenweg und im Süden durch die Lessingstraße mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Das Plangebiet ist somit ringsum von vorhandener Wohnbebauung umgeben.

Die Fläche ist mit einem Wohnhaus mit Garagen im Norden (Schläuchenweg 4) und einem Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden im Süden (Lessingstraße 41) bebaut (Bild 1). Das Grundstück am Schläuchenweg 4 ist derzeit so bebaut und abgegrenzt, dass eine Zufahrt auf die Gartenfläche nicht möglich ist.

Die zwischen der Bebauung liegenden Rasen- und Wegeflächen gehören zu dem Grundstück Lessingstraße 41 und sind von dort aus über einen Gebäudedurchgang zugänglich. Die Rasenfläche ist nahezu zusammenhängend, mit vereinzelt Resten von befestigten Wegen und Betonflächen und Ablagerungen (Bild 2). In der Rasenfläche sind folgende 7 Bäume mit zum Teil geringer Vitalität vorhanden.

- Zwetschge, STU 60 cm, nahezu abgestorben
- Birne, STU 40 cm, überaltert
- Kiefer, STU 130 cm, gute Vitalität
- Sauerkirsche, STU 50 cm, überaltert
- Birne, STU 40 cm, überaltert
- Fichte, STU 110 cm, eingeschränkte Vitalität
- Zwetschge, STU 60 cm, überaltert





Quelle: Eigene Aufnahmen, Februar 2016

## IV PLANUNGSVORHABEN

### 1 Konzept

Der Grundstückseigentümer sieht vor, durch eine Neubebauung des Grundstücks mit 9 Einfamilienhäusern neuen Wohnraum zu schaffen, um somit die Fläche funktional besser zu nutzen. Ziel ist die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung und die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum sowie die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzung.

Hierbei wird vor allem darauf geachtet, dass sich die Neubebauung in die umgebende Bebauung in Dichte, Grundfläche und Höhe einfügt und somit als eine innerörtliche Wohnfläche optimal genutzt werden kann. Aus diesem Grund ist eine II-geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 7,0 m und einer Gebäudehöhe von 11,0 m, die jeweils eine Wohneinheit beinhalten soll (gereimte Häuser als Abschnitte in Teileigentum), angedacht. Der Zugang zu den Häusern befindet sich an einem Wohnweg im Osten. Die Terrassen und Freiflächen sind im Westen angeordnet. Die Dachneigung der zu errichteten Gebäude beläuft sich auf 30° - 45°, was der umgebenden Bebauung entspricht.

Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze, Garagen und Carports sowie Fahrradstellplätze vorgesehen, so dass jede Wohnung über zwei PKW- Stellplätze und zwei Fahrradstellplätze verfügt.

### 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Konzept stellt sich wie folgt dar:



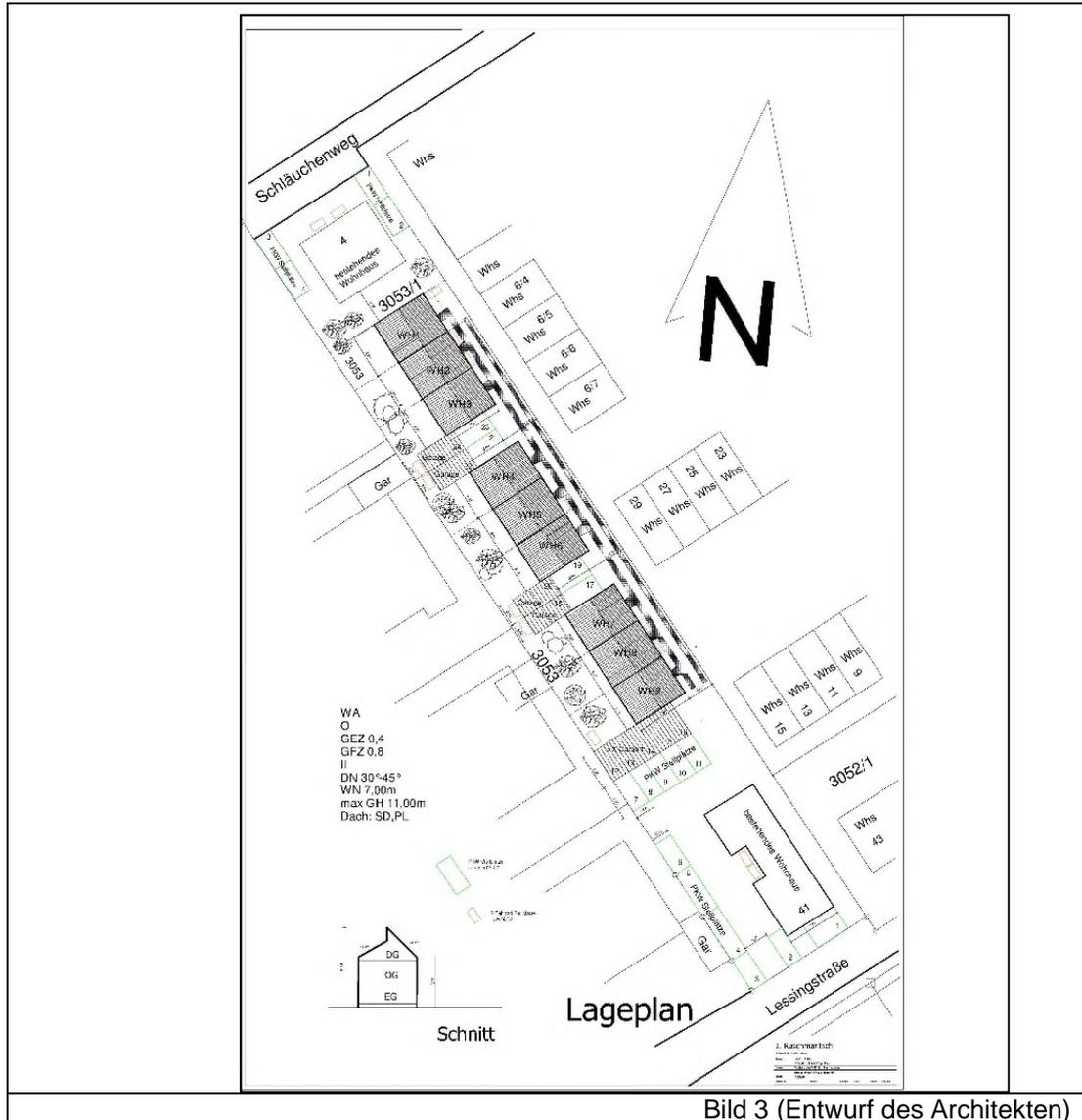


Bild 3 (Entwurf des Architekten)

### 3 Erschließungskonzept

Der Planbereich wird im Süden über die Lessingstraße verkehrlich erschlossen. Dazu wird das vorhandene Wirtschaftsgebäude in diesem Bereich abgebrochen und eine Zufahrt hergestellt. So ist eine Zufahrt ins Gebietsinnere auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gesichert. Die Erschließung des Gebäudes Schläuchenweg 4 bleibt erhalten.

Wasser, Abwasser, Elektrizität und Medien liegen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lessingstraße und Schläuchenweg). Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann über Anschlüsse an diese Leitungen sichergestellt werden.



#### **4 Immissionen**

Durch die Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf dem Grundstück können Immissionen durch den Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenverkehrsraum vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der Umgebung kann somit auf ein Minimum reduziert werden.

In ca. 150 m Entfernung befindet sich die Bundesautobahn A 5, welche jedoch durch frühere Baumaßnahmen bereits mit einer Lärmschutzwand versehen ist, was einen Lärmeintrag auf das Plangebiet weitestgehend ausschließt. Da sich zwischen Autobahn und Baugebiet bereits Wohnbebauung befindet, kann davon ausgegangen werden, dass mit keinen unzulässigen Lärmbelastungen gerechnet werden muss.

Auch zwischen den nächstgelegenen Gewerbebetrieben sind Wohngebiete vorhanden, so dass auch hieraus auf keine erheblichen Lärmbelastungen zu schließen ist.

#### **5 Eingriff Ausgleich**

Nach § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da die Fläche insgesamt nur ca. 2.360 m<sup>2</sup> groß ist, wird dieser Schwellenwert unterschritten. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

#### **6 Umweltbelange**

Das Plangebiet im nördlichen Bereich von Eppelheim liegt derzeit weitestgehend brach. Die aufgelassene und frühere als Garten genutzte Fläche weist einen Vegetationsbestand mit geringer ökologischer Wertigkeit auf.

##### **6.1 Auswirkungen auf den Boden**

Da das Plangebiet zu einem großen Teil aus Flächen besteht, deren Böden früher intensiv gärtnerisch genutzt wurden und zum Teil noch Befestigungen aus dieser Nutzung vorhanden sind, sind die natürlichen Bodenstrukturen in großen Teilen gestört und die Bodenfunktionen auf Teilflächen bereits stark beeinträchtigt.



Durch die Planung werden die Böden z.T. neu versiegelt und z.T. entsiegelt. Durch die Neuversiegelung gehen die noch vorhandenen Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren. Die Flächen, die entsiegelt werden oder auf denen der vorhandene Rohboden abgetragen wird, werden durch Mutterboden ersetzt.

Insgesamt wird jedoch der versiegelte Anteil des Bodens gegenüber dem, was heute vorhanden ist, zunehmen. Durch die festgesetzte GRZ wird die maximale Versiegelung jedoch auf 60 % begrenzt.

Um die Auswirkungen zu minimieren, wird der Oberboden in den Gartenbereichen neu aufgebaut und durch Mutterboden ersetzt. Die bodennahe Humus- und Vegetationsschicht wird wiederhergestellt und neu belebt werden.

## 6.2 Auswirkungen auf das Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserwerks Heidelberg Rauschen.

Da sich der Versiegelungsgrad im Gebiet gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen wird (s.o.), wirkt sich die Planung auf den Wasserhaushalt aus. Grundsätzlich wird das Wasser auf dem Grundstück wieder zur Versickerung gebracht und so der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Zusätzliche Minimierungsmaßnahmen sind wasser-durchlässige Beläge auf den Stellplätzen und die Dachbegrünung auf den Carportdächern und Garagen

Damit wird der Eingriff weitestgehend minimiert, so dass erhebliche Auswirkungen in den Wasserhaushalt nicht zu erwarten sind.

## 6.3 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Reinwald, Mannheim, der Bestand der vorhandenen Vegetation aufgenommen und bewertet. Weiterhin wurde der vorhandene faunistische Besatz hinsichtlich geschützter Arten beachtet.

Der engere Untersuchungsraum unterliegt keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie und ist nicht eingebunden in das Netz Natura 2000. Die Rasenflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die beiden sehr großen frei stehenden Nadelbäume können nicht erhalten werden.

Die Biotopfunktion des Untersuchungsraumes ist unbedeutend.

Durch die geplante Bebauung wird zwar ein Teil des Geländes auf Dauer versiegelt und die vorhandenen Vegetationsstrukturen anlagebedingt entfernt, jedoch ist der Verlust der vorhandenen, eher geringwertigen Biotopstrukturen temporär auf die Bauzeit beschränkt. Die Festsetzungen ermöglichen es, durch ein Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen, auch auf Garagen- und Carportdächern, den Eingriff auf Dauer zu minimieren.



Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Es werden durch Anpflanzungen von Sträuchern und Hecken auf unbebauten Flächen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation und Tierwelt.

#### **6.4 Auswirkungen auf Luft / Klima**

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Klima oder die lufthygienische Situation nicht zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebietes für das Klima ist gering.

Neupflanzungen im Gebiet und die Dachbegrünungen der Garagen und Carports wirken Aufheizungseffekten entgegen und sich damit positiv auf das Kleinklima aus.

#### **6.5 Auswirkungen auf die Erholung und das Landschaftsbild**

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die vorhandene Freifläche und die umgebenden Wohngebäude. Die private Gartenfläche kann jedoch von den Anwohnern nicht betreten werden und hat keine Bedeutung für die Erholung.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der vorhandenen brachliegenden Freifläche ist durch die Planung und die damit verbundenen Umgestaltungen nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich durch die Umnutzung der ehemaligen aufgelassenen Gartenfläche in ein Wohngebiet der städtebauliche Gesamteindruck qualitativ verbessern.

Durch die neue „durchgrünte“ Wohnbaufläche wird sich das Stadtbild verbessern und die bisherige ungeordnete Struktur der brachliegenden Fläche wird durch die Bebauung mit architektonisch ansprechenden Wohngebäuden ersetzt.

Mit der vorgesehenen Nutzung entsteht ein einheitlicheres Erscheinungsbild des Wohngebietes. Das Landschaftsbild wird somit der vorhandenen Nutzung der Innenbereichslage des Plangebietes gerecht.

Das Landschaftsbild wird dadurch positiv beeinflusst. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzpflanzungen gesichert.

#### **6.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.



## 6.7 Auswirkungen auf den Menschen

Konkrete qualitative Umweltverschmutzungen, hier stoffliche oder gasförmige Immissionen sind nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen durch die nur mittelbar benachbarten Gewerbegebiete und den Verkehrslärm der Autobahn A 5 sind aufgrund der Abstände und der dazwischen liegenden Bebauungen nicht zu erwarten.

## V Begründung der Festsetzungen

### 1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3 BauGB

Diese bedingte Festsetzung wird entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine allgemeine Festsetzung nach BauNVO zur Art der baulichen Nutzung trifft, zulässig jedoch nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind, die dem Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen.

### 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Um das Wohnen nicht über Gebühr durch Verkehrsaufkommen zu belasten, werden die im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen für das Gebiet ausgeschlossen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei der Festlegung der GRZ werden somit die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Neuplanung mit den festgesetzten Baudichten unterscheidet sich nicht wesentlich von der umgebenden Bestandssituation. Die mit dem Planungsziel sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung in verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenem Gebiet, verhindert die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen. Damit wird der Grundsatz gem. § 1 a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Bei der Festlegung der GFZ werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Das Maß der zulässigen



Dichte ist auch hierbei für die zentrale Lage städtebaulich erforderlich, um eine optimierte Bebauung im Innenbereich realisieren zu können.

#### Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Auf Grundlage eines Planungskonzeptes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Zur Erzeugung eines höhenhomogenen Siedlungsbildes werden maximale Wand- und Gebäudehöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Die max. Höhe der Gebäude wird auf 11 m, die max. Wandhöhe auf 7,0 m und die Geschossigkeit auf II festgesetzt, wodurch sich die Neubebauung an der schon vorhandenen umgebenen Bebauung orientiert und somit ein einheitliches Bild im Innenbereich gewahrt bleibt. Dieser Wert liegt zwischen der Reihenhausbebauung im Osten und der Mehrfamilienhausbebauung mit Sockelausbildung im Westen des Gebietes.

#### **4 Bauweise**

Die Neuplanung sieht eine offene bzw. abweichende Bauweise, d.h. Bebauung mit Grenzabstand und in diesem Fall max. 20 m Gebäudelänge, vor. Bestimmend ist für die Bebauung jedoch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen. Dadurch wird auch in Zukunft sichergestellt werden, dass die neu zu errichteten Wohngebäude sich an der Struktur der Umgebungsbebauung orientieren.

#### **5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese wurden so festgelegt, dass die städtebaulichen und nutzungstechnischen Ziele realisiert und die Bestandsbebauung gesichert werden kann.

#### **6 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Um die mit dem Planungskonzept vorgesehene Nutzungsdichte und den damit gewünschten städtebaulichen Charakter innerhalb des Plangebietes zu erhalten ist in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 170,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Somit soll eine überproportional zur Umgebung errichtete Bebauung vermieden werden.

#### **7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Garagen- und Carportdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die zu errichtenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Rasengitter, Schotterrassen, Fugenpflaster, o.ä.).

Dies begründet Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs, so dass erhebliche Auswirkungen in den Wasserhaushalt vermieden werden.



Durch ein Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen auf den unbebauten Grundstücksflächen wird es zudem möglich, den Eingriff auf Dauer zu minimieren und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Zusätzlich sind für die Außenbeleuchtung nur insektenschonende Lampen zulässig.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der Dachneigung fügen sich in die umliegende Bebauung ein, um einen Übergang des angrenzenden Bestandes zur Planung zu gestalten und dienen einem einheitlichen Ortsbild.

## **VI DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

Durch Neuplanung der Grundstücke erfolgt eine Entwicklung im Innenbereich der Ortslage von der Stadt Eppelheim.

In Anspruch genommen wird ein Grundstück, das bisher gärtnerisch genutzt wurde. Auf dem Grundstück befinden sich noch Befestigungen und Lagerflächen aus früheren Nutzungen. Die Gartennutzung hat intensiv in die natürlichen Bodenverhältnisse eingegriffen, so dass eine natürliche Bodenschicht kaum noch vorhanden ist. Erst seit der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung kann der Boden sich erholen.

Nach Aufgabe der Gartennutzung hat sich in Teilen eine Spontanvegetation eingestellt, wie sie sich auf allen extensiv gepflegten Hausgärten einfindet. Wertvolle Biotop mit besonderen Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände hat keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Durch die Anlage der privaten Gärten entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die bodennahe Humus- und Vegetationsschicht wird teilweise wiederhergestellt und neu belebt werden.

Für die umliegende Bebauung sind durch eine Neubebauung keine wesentlichen störenden Auswirkungen, außer in der Bauphase, zu erwarten.

Die Maßnahme erlaubt es der Stadt Eppelheim neuen, bedarfsdeckenden Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzunehmen. Durch die Innenentwicklung wird Wohnraum auf bereits früher baulich genutzten Flächen geschaffen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Die Vorteile einer Förderung dieses Innenbereichspotentials überwiegen die Nachteile, die eine solche Flächeninanspruchnahme mit sich bringt.



Mannheim, den 10. Januar 2019

