

# HEIDELBERG

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**Heidelberg-Rohrbach  
"Felix-Wankel-Straße 17-21"**  
Nummer 61.32.06.08.04

**Begründung**  
nach § 9 Absatz 8 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss  
vom 31.01.2020



<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	3
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
<b>2.</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan Rhein-Neckar.....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>3.</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	6
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO).....	6
3.3.	Stadtteilrahmenplan Rohrbach .....	6
<b>4.</b>	<b>Städtebau und Planungskonzeption .....</b>	<b>7</b>
4.1	Nutzung und Struktur.....	7
4.2	Verkehr .....	8
4.3	Ver- und Entsorgung.....	8
4.4	Grünflächen und Außenanlagen.....	8
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Bauweise .....	15
6.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	15
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
6.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.8	Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche .....	19
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
6.10	Örtliche Bauvorschriften .....	23
<b>7.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>23</b>
7.1	Form des Verfahrens .....	23
7.2	Offenlagebeschluss .....	24
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	24
7.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	24
7.5	Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	24
<b>8.</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>25</b>

# 1. Erfordernis der Planaufstellung

## 1.1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" vom 05.03.2008 und betrifft eine Fläche südlich der Felix-Wankel-Straße und westlich der Franz-Kruckenberg-Straße. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst circa 4.230 m<sup>2</sup> privater Baufläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Betroffen sind die beiden Flurstücke Nummer 21484/81 und 21484/42. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.08.2019.

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs", von 2008, zur Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe konnten mangels Nachfrage nicht umgesetzt werden. Auch eine zwischenzeitliche angestrebte Mischnutzung scheiterte trotz unterschiedlicher Konzepte an der Vermarktung des gewerblichen Anteils. Für die nun vorgesehene Wohnnutzung ohne gewerblichen Anteil ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich (vergleiche Kapitel 1.4).

Ziel ist die Aktivierung der erschlossenen und brachliegenden Grundstücksfläche für eine Wohnbebauung im Sinne einer flächensparenden und bodenschonenden Innenentwicklung. Durch das Vorhaben wird die bauliche Entwicklung des Quartiers am Turm weitgehend abgeschlossen. Nahversorgungsangebote, Dienstleistungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV sind im Sinne einer Stadt der kurzen Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum wird zudem einem zentralen Ziel der Stadtentwicklung Rechnung getragen.

Das Vorhaben umfasst drei 4-geschossige Wohngebäude zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses mit insgesamt circa 73 Wohnungen und einer Tiefgarage mit circa 86 Stellplätzen.

Die Hauszugänge und die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Felix-Wankel-Straße. Terrassen, Balkone und Freibereiche orientieren sich weitgehend nach Süden beziehungsweise in die sich nach Süden öffnenden Zwischenräume der geplanten Baukörper. Die Dachflächen der Tiefgarage und der Gebäude sind so weit wie möglich begrünt und mit Photovoltaikerelementen überstellt. Entlang der Felix-Wankel-Straße sind gehwegbegleitend 9 großkronige Bäume geplant. Im Bereich der Hauszugänge entlang der Felix-Wankel-Straße sind überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Zwei Kinderspielplätze werden straßenabgewandt im Freibereich südlich der Gebäude angeordnet.

Bei den Wohnungsgrößen wird eine Bandbreite von 2-Zimmerwohnungen (circa 50 - 65 m<sup>2</sup>), 3-Zimmerwohnungen (circa 70 – 95 m<sup>2</sup>) bis zu 4- und 5-Zimmerwohnungen (circa 100 bis zu 180 m<sup>2</sup>) angeboten. Entsprechend dem Heidelberger Baulandmanagement Beschluss werden 20 % der entstehenden Wohnflächen im preisgebundenen Segment bereitgestellt.

## 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Absatz 5 und 6 sowie § 1a Absatz 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu

beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, befestigten Fläche.

## **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1.4.1 Vorhandene Bebauungspläne**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs", Nummer 06.08.03 aus dem Jahr 2008. Mit diesem wurde der aus dem Jahr 1968 stammende Bebauungsplan Rohrbach "Sickingenstraße" überplant, der hier ein Industriegebiet festsetzte. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung in dem betroffenen Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet mit Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe und der Schallemissionen für Betriebe und Anlagen fest. Die Flächen südlich des geplanten Vorhabens sind im bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sind bereits entsprechend bebaut. Westlich des Vorhabens grenzt ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Dieses Grundstück ist bereits mit einem Gebäude für soziale Nutzungszwecke (Hilfe und Betreuungseinrichtung für Mutter/Vater-Kind) bebaut.

Nördlich der Felix-Wankel-Straße gilt der Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum", Nummer 06.16.00 aus dem Jahr 2010. Hier sind im Bereich der Felix-Wankel-Straße ein Sondergebiet Nahversorgung sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Schule und Kindergarten der Freien Christlichen Gemeinde, Felix-Wankel-Straße 12-14) festgesetzt.

Im weiteren Verlauf nördlich der Felix-Wankel-Straße 4-10 gilt der Bebauungsplan "Rohrbach, Sickingenstraße" Nummer 06.08.01 aus dem Jahr 1998. Im betroffenen Bereich ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bestandsbebauung umfasst hier einen Betrieb für Verkehrseinrichtungen, mit Büro-, Lagergebäude und Betriebshof, ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Rohrbach sowie ein Büro- und Wohngebäude.

Östlich der Franz-Kruckenbergs-Straße grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße" aus dem Jahr 2008 an. Hier sind auf der Höhe des geplanten Vorhabens ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **1.4.2 Vorhandene Baugenehmigung und geplantes Verfahren**

Für die 3 geplanten Baukörper einschließlich Tiefgarage liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor. Im Sinne der bisher angestrebten Nutzungsmischung wurde eine Büronutzung im westlichen und eine Wohnnutzung im mittleren und östlichen Baukörper beantragt und genehmigt. Der Baubeginn ist bereits erfolgt.

Aufgrund erheblicher Vermarktungsschwierigkeiten für die Büro- und Geschäftsnutzungen sowie den enormen Bedarf im Wohnungsbau soll nun auch der 3. Baukörper als

Wohngebäude vorgesehen werden. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist für das 3. Wohngebäude angesichts der Bebauungsplanfestsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gestellt. Aufgrund der Grundstückssituation, der gemeinsamen Tiefgarage und der gemeinsamen der Gebäude- und Außenanlagengestaltung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die beiden bereits genehmigten Wohngebäude umfassen und für die gesamte Fläche ein allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Absatz 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 BauGB),
- die in § 13a Absatz 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise im Rahmen der Vorgängerbebauungspläne zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## **2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Regionalplan Rhein-Neckar**

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen, Bestand" dar.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-

Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, letzter Stand der Aktualisierung vom 25.03.2019, ist die betroffene Fläche als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Vorhaben aufgrund der Größe und des bereits vorhandenen Nutzungsgefüges mit einer überwiegenden Wohnnutzung im Bestand nicht beeinträchtigt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

### **3. Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg Leitlinien und Ziele auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "städtebauliches Leitbild", "Wohnen", "Umwelt" sowie "Mobilität" relevant:

- Sparsame Verwendung von Bauland und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- Vermeidung von Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme,
- bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Umwelt-, Stadt- und sozialverträgliche Mobilität,
- Stadt der kurzen Wege und dichte Bebauung entlang des schienengebundenen Nahverkehrs.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielen. Es werden überwiegend bisher bereits bebaute und erschlossene Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Haltestellen des ÖPNV sind zu Fuß beziehungsweise mit dem Fahrrad hervorragend erreichbar.

#### **3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)**

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung und [...] die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO liegt die Fläche des Bebauungsplans an der Schnittstelle von "gewerblichen Bauflächen" im Bestand und einem "Schwerpunktbereich Wohnen und Arbeiten". Zudem sind in unmittelbarer Nähe zwei Standorte für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

#### **3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach**

Der Stadtteilrahmenplan Rohrbach besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1997. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Rohrbach und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf. Das Vorhaben liegt im Bereich der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme "Bosseldorn/Furukawa", die zwischenzeitlich unter dem Namen

"Quartier am Turm" weitgehend abgeschlossen ist. Das Wohnquartier dient als "Scharnier" zwischen Rohrbach und Kirchheim sowie zu den nördlichen Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks. Weitere Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes sind eine lebendige Nutzungsmischung, Puffer zur vorhandenen gewerblichen Nutzung, Verbesserung der Wege und Grünverbindungen sowie eine umweltfreundliche Erschließung, verbesserte Zugänge zum S-Bahn-Haltepunkt, weitgehende Freihaltung der Wohnbereiche vom Autoverkehr sowie eine Höhenentwicklung, die sich an den umliegenden Wohnquartieren orientiert.

Die geplante Wohnnutzung und Wohnqualität, das Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrößen, sowie der Anteil von barrierefreien und preisgebundenen Wohnungen entsprechen den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.

## 4. Städtebau und Planungskonzeption

### 4.1 Nutzung und Struktur

Das geplante Vorhaben und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen, mit Ausnahme der Gebietsart, die Grundstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Insgesamt soll eine 4-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss entstehen, die von der Felix-Wankel-Straße aus erschlossen wird. Grund- und Geschossflächenzahlen werden entsprechend den Anforderungen des Wohnungsbaus entsprechend modifiziert. Die überbaubare Grundfläche wird von bisher 0,7 auf 0,4 reduziert, im Gegenzug wird die Geschossfläche geringfügig erhöht. Die maximale Gebäudehöhe wird übernommen. Ziel ist eine 4-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss. Die Dächer sind als Flachdächer mit Dachbegrünung und Photovoltaik geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage mit Dachbegrünung untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt liegt an der westlichen Grundstücksgrenze und erfolgt zur Felix-Wankel-Straße. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Felix-Wankel-Straße werden um weitere Bäume ergänzt.

Das Vorhaben sieht 3 trapezförmige Baukörper vor, die den Kurvenverlauf der Felix-Wankel-Straße nachvollziehen und eine klare Raumkante im Bereich der Einmündung Felix-Wankel-Straße/Franz-Kruckenbergs-Straße gewährleisten. Damit wird die Idee der ursprünglichen Baulinie in diesem Bereich aufgegriffen. Auf eine geschlossene Zeilenbebauung zur Felix-Wankel-Straße wird zugunsten kleinteiliger, ablesbarer Hauseinheiten verzichtet. Die trapezförmigen Baukörper sind so konzipiert, dass Terrassen, Balkone und Freiräume sich nach Süden öffnen und die Freibereiche "keilförmig" zwischen den Gebäuden liegen. Damit wird zur ruhigeren Südseite eine hohe Wohn- und Freiraumqualität gewährleistet. Zur Felix-Wankel-Straße hingegen wirken die Baukörper abschirmender, hier sind Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, Fahrradstellplätze und straßenbegleitende Bäume angeordnet. Die 3 vorgesehenen Baukörper sind circa 15-24 m breit und circa 25-36 m tief. In den beiden westlichen Gebäuden sind jeweils 20 beziehungsweise 22 Wohneinheiten, in dem östlichen Gebäude circa 31 Wohneinheiten geplant, sodass insgesamt circa 73 Wohneinheiten mit einer Größe von circa 50-180 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Für die beiden östlichen Baukörper liegt eine Baugenehmigung vor. Die hier geplanten und bereits genehmigten Wohnungen unterliegen nicht den Regelungen des Wohnungsentwicklungsprogramms der Stadt Heidelberg zur Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum. Der Vorhabenträger hat sich jedoch bereit erklärt, die entsprechenden Regelungen zur Erstellung von gebundenem Wohnraum für das gesamte Vorhaben zu erfüllen. Insgesamt entstehen circa 5.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20% davon und damit circa 1.100 m<sup>2</sup> im mietpreisgebundenem Segment.

In der Tiefgarage sind circa 86 Stellplätze untergebracht, oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen. Überdachte Fahrradstellplätze werden in den Eingangsbereichen und in der Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt werden circa 146 Fahrradstellplätze bereitgestellt.

Die Fassaden sind wohnungsbautypische Putz-/Lochfassaden mit großzügigen Öffnungen, Terrassen und Balkone nach Süden und in Richtung der Hauszwischenräume. Das Dachgeschoss springt insgesamt von der Außenwand zurück und bietet nach Süden und im Bereich der Gebäudeecken großzügige Terrassen.

Die Grundrissgestaltung wurde hinsichtlich der Schallschutzerfordernisse optimiert. Insbesondere aufgrund des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums, des gegenüberliegend festgesetzten Gewerbes und den Verkehrsimmissionen in der Felix-Wankel-Straße sind entlang der Felix-Wankel-Straße und entlang von Teilbereichen der westlichen Grundstücksseiten keine offenbare Fenster von Schlafräumen vorgesehen. Die Öffnungen von Fenstern beziehungsweise Terrassentüren sind hier über die Terrassenbereiche vorgesehen; die Belüftung von Schlafräumen ist zusätzlich über mechanische Lüftungsanlagen möglich. (Zum Schallschutz vergleiche auch Kapitel Umweltbelange).

## 4.2 Verkehr

Der Vorhabenstandort ist verkehrsgünstig gelegen. Mit dem privaten Fahrzeug ist die B3 über die Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße/Sickingenstraße auf kurzem Weg zu erreichen, ohne weitere Wohngebiete oder schützenswerte Nutzungen zu belasten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Die Bushaltestelle "Nahversorgungszentrum" der Linie 28 liegt unmittelbar im Bereich des Vorhabens. Der S-Bahn-Haltepunkt Kirchheim/Rohrbach liegt in einer Entfernung von circa 700 m, die Bus- und Straßenbahnhaltestellen Rohrbach Markt in einer Entfernung von circa 800 m.

Nahversorgungsbereiche, Dienstleistungsangebote und soziale Infrastruktur sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden und gut zu Fuß beziehungsweise mit dem Fahrrad zu erreichen. Insbesondere das südlich anschließende "Quartier am Turm" bietet angenehme und sichere Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer abseits der Hauptverkehrsstraßen.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vollständig erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Das Regenwasser wird durch die begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen mit entsprechendem Anstauvolumen so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten. Überschüssiges Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden. Aufgrund von Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung ist keine Versickerung auf den Grundstücken des Vorhabens möglich.

## 4.4 Grünflächen und Außenanlagen

Die Baugrundstücke im Bereich des Vorhabens sind derzeit vollständig geräumt. Mit Ausnahme der "Vorgartenbereiche" sowie der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen wird das Vorhabengrundstück überbaut beziehungsweise weitgehend durch die erforderliche Tiefgarage unterbaut. Insgesamt stehen circa 10 % der Grundstücksfläche als nicht unterbaute, natürliche Vegetationsflächen zur Verfügung, circa 50 % der Grundstücksfläche sind im Bereich der Tiefgarage intensiv begrünt und zusätzlich sind die Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt. Insgesamt steht somit trotz der hohen baulichen Dichte etwa die Hälfte der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zur Verfügung.

Die geplante Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption beinhaltet insbesondere folgende Maßnahmen:

- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße und der Franz-Kruckenberg-Straße,
- Vegetationsflächen und Gestaltung der Eingangszone zur Felix-Wankel-Straße
- Die Gesamtanlage ist als offene, großzügig begrünte Gartenlandschaft konzipiert, in der die privaten Freibereiche, Vorgärten, Zugänge und internen Erschließungswege zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenfließen. Ein anspruchsvolles Bepflanzungskonzept mit sorgfältig ausgewählten Bäumen, Sträuchern, Hecken, Rasen- und Wiesenflächen prägen das Ensemble. Großzügige Freiflächen bieten für die Bewohner attraktive Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität, Spielbereiche für Kinder oder Rückzugsorte zum Entspannen.
- Dachbegrünung der obersten Geschosse mit einer extensiven Begrünung,
- Grundstückseinfriedungen zum Beispiel durch Hecken, Strauch- oder heckenhinterpflanzte Zäune und Pflanzstreifen.

## 5. Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind vollständig vegetationsfrei. Die Bauarbeiten entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung haben bereits begonnen. Die Fläche des Baugrundstücks wurde in der Vergangenheit bereits baulich beziehungsweise gewerblich genutzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen entspricht somit in besonderem Maße den "ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Durch die "Wiedernutzbarmachung" und "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle wird vermieden.

Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Bestandssituation und der Art und Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Absatz 3 Satz 6 BauGB).

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzt. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes liegen nicht vor, da die komplette Fläche geräumt und vegetationsfrei ist. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,7 waren die geplanten "Eingriffe" zudem entsprechend § 1a Absatz 3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Im Einzelnen wurden nachfolgende Umweltbelange geprüft und in die Planung eingestellt:

- **Artenschutz**

Aufgrund des bereits dargelegten Zustands der Grundstücksflächen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht erforderlich. In unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, die zu berücksichtigen wären, vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Hier sind insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Vermeidung von Versiegelung und insektenschonende Beleuchtung zu nennen.

- **Klima**

Bei Klima und Luftschadstoffen ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet. Die Energieversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz mit einem hervorragenden Primärenergiefaktor. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen und der Zurückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück wird eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung vermieden beziehungsweise reduziert. Die überwiegend helle Fassadengestaltung reflektiert die Sonneneinstrahlung und reduziert eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung. Von den genannten Maßnahmen sind somit auch kleinklimatisch positive Effekte zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der vorausgegangenen baulichen Nutzung keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Boden/Bodenschutz**

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung und Auffüllung bereits stark eingeschränkt beziehungsweise verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher insgesamt gering sein. Mit der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Fläche entspricht der Bebauungsplan dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die gesamte Fläche als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für den Bereich wurden im Jahr 2001 Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Bei der Erkundung wurde eine Auffüllschicht mit einer Mächtigkeit bis 1,60 m angetroffen. In der Auffüllung wurden zum Teil erhöhte Konzentrationen an den polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und an Schwermetallen ermittelt.<sup>1</sup>

Für das Vorhaben liegt eine ingenieurtechnische Stellungnahme aus dem Jahr 2017 für die Entsorgung des Aushubmaterials vor.<sup>2</sup> Hier wurden insgesamt 11 Baggerschürfen bis maximal 5 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Die Beprobung erfolgte entsprechend der "Richtlinie für das Vorgehen bei

---

<sup>1</sup> Siehe Auflagen zur Baugenehmigung vom 06.11.2018 / 14.12.2018

<sup>2</sup> Ingenieurtechnische Stellungnahme, Töniges GmbH, Sinsheim, 04.12.2017

physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen" (LAGA PN 98, Stand 2008).

Das beprobte Material erfüllt die Qualitätsstufen /Einbauklassen Z1.2 und Z2 der gültigen Verwaltungsvorschrift Boden. Eine Verwertung kann ausschließlich in technischen Bauwerken erfolgen. Aushubmaterial, das nicht für den Wiedereinbau vorgesehen ist, muss entsprechend den Angaben der Verwaltungsvorschrift Boden gemäß seiner jeweiligen Qualitätsstufe zu verwertet beziehungsweise entsorgt werden.

Auflagen zur Überwachung von Erdarbeiten, zur Informationspflicht, zum Umgang mit anfallendem Aushubmaterial, zur Dokumentation sowie zur Vorsorge für den Wirkungspfad Boden–Mensch (Kinderspielplatz) sind bereits Gegenstand der rechtskräftigen Baugenehmigung. Dies gilt auch für das Verbot von Versickerungsanlagen. Insgesamt sind diese Auflagen auch im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB ist im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung weiterhin erforderlich.

- **Wasser/Grundwasser**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die Höhe des Grundwassers liegt etwa 10 m unterhalb des Geländes. Die Gebäude des Vorhabens werden durch eine Tiefgarage unterkellert.

Aufgrund der Bodenbelastungen ist keine Versickerung des Regenwassers möglich. Hiermit sollen Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden. Eine weitgehende Zurückhaltung des Regenwassers wird durch Begrünung und Rückstau auf den Dach- und Tiefgaragenflächen erreicht. Angesichts der vergleichsweise geringen Grundstücksfläche und der vorangegangenen Nutzungen wird die Grundwasserneubildungsrate nicht nennenswert beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

- **Schallschutz**

Die Planung des Vorhabens wurde hinsichtlich des Schallschutzes gutachterlich begleitet.<sup>3</sup>

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine störenden Emissionen aus. Mögliche Emissionen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt sind angesichts der westlich angrenzenden Gewerbefestsetzung sowie den gegenüberliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Nutzungen nicht von Belang.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Sozialdienst. Soziale und kirchliche Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO sind auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, sodass davon auszugehen ist, dass das Konfliktpotential gering ist.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung, KREBS + KIEFER, FRITZ AG, Darmstadt, 13.08.2019

Gutachterlich untersucht wurden die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen aus Schienenverkehr, Straßenverkehr und Gewerbe.

Beurteilungsgrundlage für Immissionen aus Verkehrslärm sind insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005, für Immissionen aus Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Für die Beurteilung der Anlagengeräusche ist insbesondere der Bereich nördlich der Felix-Wankel-Straße (Nahversorgungszentrum einschließlich Parkierungsvorgängen, Ein- und Ausfahrten, Be- und Entladevorgängen, gebäudetechnischen Anlagen, Freiwillige Feuerwehr, sowie weitere Parkierungsflächen) maßgebend.

Im Ergebnis ist insbesondere die schalltechnische Belastung im Nachtzeitraum problematisch, sodass bereits bei der Gebäudekonzeption Wohnungsgrundrisse entsprechend orientiert und passive Schallschutzmaßnahmen geplant werden. Die erforderlichen passiven Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle scheidet aufgrund der städtebaulichen Situation, des Platzbedarfs und der planerischen Absicht zur qualitätvollen Gestaltung des Vorhabens und des Wohnumfeldes aus.

## **6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

### **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

#### *Festsetzung:*

*Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

#### **Begründung:**

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an möglichen Vorhaben. Hierdurch soll über die konkrete Hochbauplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung, ausgehend von dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Jahres 2000 erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### *Festsetzung:*

*Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.*

*Anmerkung: das festgesetzte Wohngebiet ist durch Immissionen vorbelastet, siehe dazu die Hinweise im Abschnitt V unter Ziffer 1.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich

- an der bisherigen Entwicklung des Wohngebietes "Quartier am Turm",
- an der konkreten Erschließungs- und Grundstückssituation,
- an den städtebaulichen Zielen und der vorhandenen Festsetzungsthematik des rechtskräftigen Bebauungsplans (mit Ausnahme der Gebietsart) sowie
- an dem Bedarf des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die letzte freie Fläche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Quartier am Turm". Trotz intensiver Vermarktungsbemühungen, auch der Voreigentümer, konnten für das Grundstück keine adäquaten Nutzer gefunden werden, die der Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" und gleichzeitig dem hohen Gestaltanspruch der bisherigen Gebietsentwicklung entsprechen. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst eine gemischte Nutzung entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan angestrebt.

Die Nutzungsmischung sollte so erreicht werden, dass im westlichen Bereich des Grundstücks ein Büro- und Geschäftshaus und östlich davon 2 Wohngebäude realisiert werden sollten. Das Vorhaben mit allen drei Baukörpern wurde zwischenzeitlich genehmigt. Für das geplante Büro- und Geschäftshaus hatten sich die ursprünglichen Vermarktungsschwierigkeiten bestätigt.

Angesichts der starken Wohnungsnachfrage und des überwiegenden Wohncharakters des südlich und östlich anschließenden Quartiers wurde im Detail untersucht, unter welchen Voraussetzungen hier eine Wohnbebauung verträglich ist. Insbesondere aufgrund des gegenüberliegenden Nahversorgungszentrums mit einem Betrieb auch nach 22:00 Uhr wurden Grundrisse, Fassaden und Fensteröffnungen sowie Belüftungsmöglichkeiten der geplanten Wohngebäude schalltechnisch optimiert.

Auf dieser Grundlage wird für das Vorhaben trotz der geschilderten Vorbelastung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird auch die bisherige Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände "Quartier am Turm" städtebaulichen sinnvoll abgeschlossen. Das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung und die Festsetzung eines WA mit Vorbelastung führen zu einem geringeren Anspruch auf Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der Konfliktlage mit den umliegenden Straßen und Nutzungen können zwar das Schutzniveau der BauNVO ("nicht störend") und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Das Schutzniveau für ein Mischgebiet ("nicht wesentlich störend") und die entsprechenden Immissionsrichtwerte können hingegen eingehalten werden. Diese "Herabstufung" kann hingenommen werden, da eine Nutzungsmischung in der Vergangenheit nicht realisierbar war und sowohl städtebaulich als auch wohnungspolitisch eine Wohnbebauung gewünscht ist und eine solche Bebauung andernfalls nicht realisiert werden kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, etwa eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Felix-Wankel-Straße sind aufgrund des Flächenbedarfs und der negativen gestalterischen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, das Vorhaben sowie das Wohnumfeld nicht zielführend.

Da auch in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, werden auch bei einer Wohnnutzung in einem WA, bei der die Immissionswerte nur auf MI-Niveau

eingehalten werden, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Lärmimmissionen eingehalten.

Weiterhin ist angesichts der Grundstückslage, der bisherigen baulichen Entwicklung der Umgebung sowie der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts ist eine Einschränkung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten erforderlich. Der Bebauungsplan schließt daher die als Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Durch die gewählte Differenzierung soll im Grundsatz die städtebauliche Ordnung der durch Wohnungsbau geprägten Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

*Festsetzung:*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur*

- *Höhe der baulichen Anlagen*
- *Grundflächenzahl (GRZ)*
- *Geschossflächenzahl (GFZ)*

### 6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

*Festsetzung:*

*Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Gebäudehöhe festgesetzt. Sie beträgt maximal 16 m.*

*Die Bezugshöhe beträgt 108,55 m über NN.*

*Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch maschinentechnische Anlagen (zum Beispiel Lüftungen, Aufzugsüberfahrten) und Anlagen für die solare Energienutzung ist bis zu 1,0 m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand beträgt mindestens 2,5m. Bei einer Verringerung der vorgenannten Aufbauhöhe von maximal 1,0m auf maximal 0,8 m kann der Abstand zur Außenwand auf mindestens 2,0m verringert werden.*

### 6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

*Festsetzung:*

*Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,4.*

*Die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden, wenn die Dachflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zu mindestens 50% begrünt werden.*

### 6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

*Festsetzung:*

*Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt maximal 1,4.*

## Begründung:

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den Grundzügen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudekubatur im Einklang mit den bereits errichteten Gebäuden der Umgebung und der Zulässigkeit in der Nachbarschaft steht. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 16 m. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Um-

gebung. Auch für den Bereich östlich der Franz-Kruckenbergs-Straße ist diese maximale Höhe festgesetzt. Eine Überschreitung durch technische Anlagen wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten und Anlagen für solare Energienutzung ist bis zu 2 m zulässig, wenn die Anlagen von der Außenwand zurückspringen. Damit sollen technisch notwendige, beziehungsweise energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde von 0,7 auf 0,4 entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete reduziert. Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Gleichwohl bleibt die festgesetzte GRZ damit deutlich unter den festgesetzten Werten der Umgebung.

Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (insbesondere Tiefgarage) ist eine Überschreitung der 50 % - Regel nach § 19 Absatz 4 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen mit einer Dachbegrünung gestaltet werden. Die Qualität und die kompensatorische Wirkung der Dachbegrünung werden durch die Festsetzung der Substrathöhe und den Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt. Mit der Festsetzung soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage gewährleistet werden. Angesichts der Zurücknahme der bisherigen GRZ, der Festsetzungen zu den kompensatorisch wirkenden begrünten Dachflächen und Baumpflanzungen sowie der bisher bereits bebauten und erschlossenen Flächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Die Geschossflächenzahl wird von ursprünglich 1,2 auf 1,4 erhöht werden. Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO wurden bereits bei der Gebietsentwicklung "Quartier am Turm" für weite Flächen des Gebietes praktiziert. Auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Zielvorgaben hinsichtlich eines flächensparenden Bauens, einer verträglichen urbanen Dichte, der effektiven Nutzung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie des öffentlichen Nahverkehrs in dieser besonderen Situation umgesetzt werden.

Trotz der teilweisen Überschreitung der "Regeldichte der BauNVO" sind Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie eine hochwertige Qualität der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Außenbereiche und Freiräume gewährleistet. Mögliche Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind angesichts der vorangegangenen Nutzung und des derzeitigen Zustands des Bodens als gering einzuschätzen.

### **6.3 Bauweise**

*Festsetzung:*

*Entsprechend Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.*

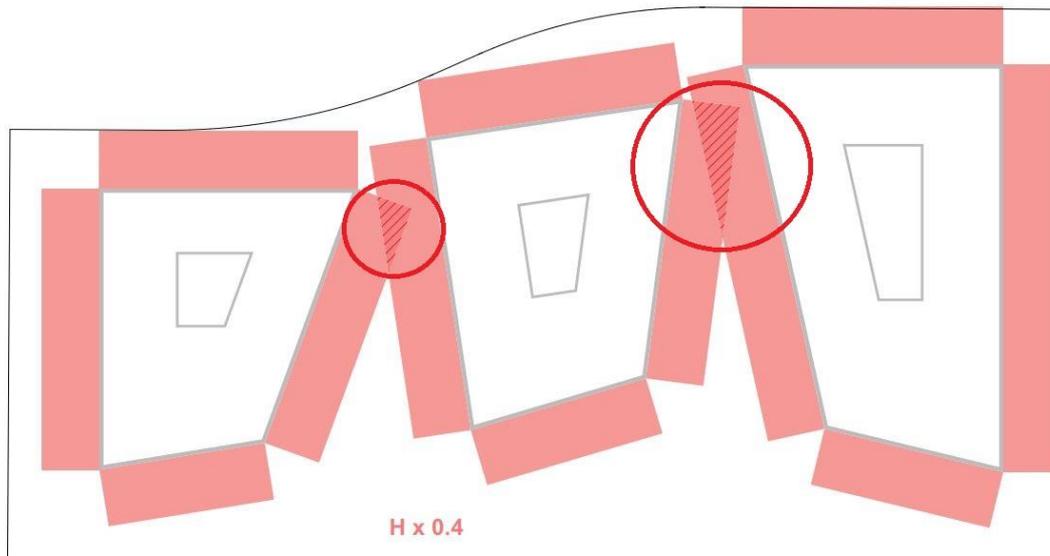
**Begründung:**

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der überwiegenden Bauweise im angrenzenden Wohnquartier. Angesichts der vorhandenen Gliederung und Differenzierung sind keine Gebäudelängen über 50 m vorgesehen.

### **6.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

*Festsetzung:*

*Abweichend von den Regelungen des § 5 Absatz 7 Nummer 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen an den beiden gekennzeichneten Stellen 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m*



### Begründung:

Die Regelung der Abstände betrifft ausschließlich die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden des Vorhabens, nicht die Abstände zu den umliegenden Grundstücken. Die Tiefe der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs wird sicher eingehalten ( $\geq 0,4$  der Wandhöhe).

Die geringeren Abstandsflächen im Rahmen des Vorhabens und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche resultieren aus dem städtebaulichen Ziel eine durchgängige Zeilenbebauung zu vermeiden. Diese wäre in der offenen Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO in einer Länge von bis zu 50 m zulässig. Gleichfalls soll durch ein "Zusammenrücken" der Baukörper zur Felix-Wankel-Straße die städtebaulich gewünschte urbane Dichte und eine gewisse Abschirmung zur nördlich gelegenen Erschließung erreicht werden. Die trapezförmigen Baukörper sind daher so angeordnet, dass sie zur Felix-Wankel-Straße enger stehen und trotz der Einzelbaukörper eine straßenbegleitende Raumkante bilden. Zur ruhigeren Südseite hingegen "öffnen" sich die Baukörper zugunsten von Aufenthalts-, Frei- und Spielbereichen. In diesen Bereichen sind die Abstände der Gebäude und damit die Tiefe der Abstandsflächen deutlich größer und liegen zum Teil erheblich über dem in § 5 Absatz 7 Nummer 1 LBO genannten Maß von  $0,4$  der Wandhöhe.

Aus den genannten städtebaulichen Gründen soll entsprechend § 9 Absatz 1 Ziffer 2a BauGB an maximal 2 Stellen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen werden.

Als Gebietsart ist hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Nach § 5 Absatz 7 Ziffer 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche allgemein und somit auch in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig  $0,4$  der Wandhöhe. Demgegenüber beträgt die Tiefe der Abstandsfläche nach der dortigen Ziffer 2 in Kerngebieten, Dorfgebieten, urbanen Gebieten und in besonderen Wohngebieten nur  $0,2$  der Wandhöhe. Daraus ergibt sich, dass in solchen verdichtet bebauten Gebieten ein normales Wohnen auch bei geringeren Abständen vom Gesetzgeber noch als zulässig angesehen wird und dies in solchen Fällen nicht gegen das planungsrechtliche und das bauordnungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt. In allen Fällen beträgt der notwendige Mindestabstand je Gebäude jedoch  $2,5\text{m}$ , also zwischen zwei Gebäuden insgesamt  $5,0\text{m}$ . Dieser Mindestabstand wird bei den geplanten Gebäuden nicht unterschritten.

An den beiden Stellen überlappender Abstandsflächen werden die oben genannten Abstandsflächen von 0,2 Wandhöhe und 2,5 m sowie die brandschutzrechtlich erforderlichen Mindestabstände nach § 7 Absatz 1 Ziffer 1 LBOAVO von mindestens 5 m Gebäudeabstand sicher eingehalten.

Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung sind auch an den genannten Stellen in hohem Maße gewährleistet, da die hier betroffenen Wohnungen zum Teil zusätzlich über Eck belichtet werden und das in § 34 Absatz 2 LBO genannte Verhältnis von Fensteröffnungen zur Grundfläche der Räume deutlich überschritten wird. Durch den hohen Fensteranteil mit zum Teil bodenhohen Fenstern und Terrassentüren und einer teilweisen Orientierung in südliche Richtung ist die Belichtungssituation auch in den ungünstig gelegenen Erdgeschosswohnungen recht großzügig.

## 6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

*Festsetzung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag und Baugrenzen festgesetzt.*

**Begründung:**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche greift die bisherige Festsetzung auf. Im Einmündungsbereich der Felix-Wankel-Straße / Franz-Kruckenbergs-Straße wird auf die Festsetzung der ursprünglichen Baulinie zugunsten einer Baugrenze verzichtet. Hier soll zugunsten der Fassadengliederung und der Möglichkeit von geringfügigen Vor- und Rücksprüngen, insbesondere für Balkone eine größere Flexibilität ermöglicht werden. Trotz des Verzichts auf die Baulinie wird durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindliche Stellung der Baukörper, das städtebauliche Ziel einer Raumkante zur Franz-Kruckenbergs-Straße und der Betonung der Ecksituation erreicht.

## 6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

*Festsetzung:*

- *Stellplätze sind nur als Tiefgaragenstellplätze zulässig.*
- *Tiefgaragenstellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*
- *Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist ausschließlich zur Felix-Wankel-Straße innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.*

**Begründung:**

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen und deren Zufahrten soll dem Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung getragen werden. Ziel ist es die Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen und damit eine flächensparende, bodenschonende und gestalterisch ansprechende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze ist bei der städtebaulich gewünschten Dichte nicht möglich beziehungsweise würde zu unzumutbaren Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen. Gleichzeitig dient die Unterbringung in einer Tiefgarage der Bereitstellung von weitgehend störungsfreien Frei- und Aufenthaltsbereichen und einer Durchgrünung des Grundstücks.

Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf eine Stelle abseits des Kurven- und Einmündungsbereichs beschränkt. Damit sollen Störungen und Gefährdungen, auch des Fußgängerverkehrs, minimiert werden.

Durch die Vermeidung von Stellplätzen in der "Vorzone" zwischen der vorderen Baugrenze und dem Gehweg werden Überfahrten des Gehwegs mit entsprechenden Gefährdungen der Fußgänger und Konflikten mit dem fahrenden Verkehr vermieden und Flächen zur Eingangs- und Grünflächengestaltung erhalten.

Im Plangebiet entstehen über 70 Wohneinheiten zum Großteil ohne eigenen Hausgarten. Entsprechend sind bei der Errichtung der Gebäude ausreichend große Kleinkinderspielplätze anzulegen.

## **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Festsetzung:*

- *Niederschlagswasser, das auf Dachflächen oder der Tiefgaragendecke anfällt, kann aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht auf dem Grundstück versickert werden.*
- *Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*
- *Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringe UV- und Blauanteile, Farbtemperaturen bis maximal 3000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen beträgt maximal 1,20m. Ausgenommen davon sind die Beleuchtung im Bereich des Gehwegs entlang der öffentlichen Flächen sowie die Beleuchtung im Bereich der Gebäude, der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt.*
- *Vorgarten- und Freiflächen sind mit Ausnahme der Flächen, die eine Befestigung erfordern (zum Beispiel Zugänge, Wege, Fahrradstellplätze, Feuerwehrezufahrt etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.*

### **Begründung:**

Die Grundstücksflächen des Vorhabens sind im Bebauungsplan als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Aufgrund dieser Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung ist keine Versickerung auf den Grundstücken des Vorhabens möglich. Hiermit sollen Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden.

Durch Begrünung und Rückstau auf den Dach- und Tiefgaragenflächen werden eine weitgehende Zurückhaltung des Regenwassers und eine verzögerte und reduzierte Abgabe in die Kanalisation erreicht.

Neben der Entlastung der Kanalisation führt die Zurückhaltung des Regenwassers in Verbindung mit der Dachbegrünung zu vergleichsweise feuchteren Oberflächen, geringeren Oberflächentemperaturen und somit positiven Effekten auf das Kleinklima.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen sollen das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden.

Zum Insektenschutz werden entsprechende Leuchten und Leuchtmittel sowie die Abstrahlung von Leuchten im Außenbereich festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf die Lebensbedingungen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen aus.

Die Regelungen zur Vorgarten- und Freiflächen sollen eine "Versteinerung" der Garten- und Freiflächen und der damit verbundenen negativen Effekte vermeiden. Mit Vegetations-

flächen werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erreicht. Stickoxide und CO<sub>2</sub> werden absorbiert und Feinstaub gebunden.

Nicht zuletzt wirken sich Bepflanzungen positiv auf die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet aus.

## **6.8 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

*Festsetzung:*

*An den Fassaden von Gebäuden im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienen- und Straßenverkehr sowie Anlagengeräusche, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.*

*Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Nachweis des baulichen Schallschutzes sind auf Grundlage der DIN 4109-2:2016-07 vorzunehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 6 der schalltechnischen Untersuchung) entnommen werden.*

*Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.*

*Zum Schutz gegen Anlagengeräusche ist in ausgewiesenen Bereichen entsprechend den Planzeichnungen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 5.2 der schalltechnischen Untersuchung) wahlweise*

- *eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster oder Fenstertüren von Aufenthaltsräumen befinden oder*
- *bei hier angeordneten Aufenthaltsräumen, für die gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an betroffenen Fassaden eine feststehende Verglasung ohne öffentbare Fenster oder Türen vorzusehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassade mit öffentbaren Fenstern vorliegt, sind außerdem geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Zwecke einer ausreichenden Frischluftzufuhr vorzusehen.*

*Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass zum Beispiel durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume die gültigen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der TA Lärm eingehalten werden.*

**Begründung:**

- Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Die für Mischgebiete herangezogenen Orientierungswerte werden bereichsweise überschritten. Vor dem Hintergrund, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sind, resultiert demgemäß ein Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen. Diese richten sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den Definitionen der DIN 4109.

Zur Ermittlung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurde an einer Vielzahl von Punkten entlang den vorhandenen und geplanten Fassaden die Lärmbelastung aus Verkehrs- und Anlagelärm und hieraus die maßgeblichen Außenlärmpegel nach Maßgabe der DIN 4109- 2:2016-07 bestimmt.

Im Ergebnis sind maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von  $L_a = 64 - 72$  dB aufgeführt. Hieraus resultieren für den Schutzanspruch von Wohnnutzungen Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (hier ohne Berücksichtigung des nach DIN 4109 definierten Korrekturwertes KAL für die Raumgeometrie) im Bereich von  $R'_{w,ges} = 34 - 42$  dB.

Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

- Belüftung schutzbedürftiger Räume

Bei Einhaltung der oben aufgeführten Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile werden bei geschlossenem Fenster der Nutzung entsprechende Innenschallpegel erzielt. Es ist zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutze des Nachtschlafes ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Entsprechend VDI 2719 /13 sind bei Außengeräuschpegeln oberhalb von  $L_m > 50$  dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist eine Stoßlüftung möglich, sodass hier zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich sind.

Die empfohlenen Bereiche für den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sind dem Anhang des Schallgutachtens zu entnehmen.

- Schallschutz gegen Anlagengeräusche

Gemäß der durchgeführten Untersuchung entstehen Immissionskonflikte durch die Geräuscheinwirkungen der Schallemissionen in der Umgebung (Anlagenlärm) für die nördliche beziehungsweise westliche Fassade des geplanten Hauses 1 im Nachtzeitraum. Somit besteht das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

Zur Lösung des Konflikts, der aufgrund der unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm zu erwarten ist, besteht nach den Vorgaben der TA Lärm nicht die Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen, da nach Ziffer A.1.3 im Anhang zur TA Lärm der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgebenden Immissionsorts eingehalten werden muss.

Als Konfliktvermeidung bleibt die Option, an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffenen Fassaden maßgebende Immissionsorte zu vermeiden, das heißt keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen, oder nicht öffnbare Fenster zuzulassen, die nur zur Belichtung dieser Räume dienen. Die Belüftung der Räume erfolgt in

letztem Fall entweder durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch Fenster an anderen Fassadenseiten, die nicht von Überschreitungen der Richtwerte betroffen sind.

Eine weitere Möglichkeit der Konfliktvermeidung bildet die Anordnung von Vorbauten, zum Beispiel verglasten Loggien, vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, oder die Anordnung von vorgehängten Glasfassaden beziehungsweise Prallscheiben vor diesen Fenstern. Bei Anwendung beider Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass die für die Gebietsart jeweils gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Raums eingehalten werden.

Vorliegend sind nur Konflikte im Nachtzeitraum zu erwarten. Entsprechend der Rechtsprechung sind nicht nur für Schlafräume, sondern auch für sonstige Wohnräume, bei welchen die Überschreitung vorliegt, die oben aufgeführten Maßnahmen vorzusehen.

## 6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Festsetzung:*

### *Dachbegrünung*

*Dachflächen sind vollständig -mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen- extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Auf dem Dach ist im Durchschnitt eine Substrathöhe von 10 cm aufzubringen. Zusätzlich ist die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.*

*Abweichend von den Regelungen des oben genannten Handlungsleitfadens ist ein Begrünungsanteil von mindestens 60% der Dachfläche (ohne Solarnutzung) und bis zu 40% der Dachfläche zur solaren Strom- und/oder Wärmeerzeugung (ohne Begrünung) zulässig.*

*Die Substrathöhe zur Dachbegrünung der Tiefgarage beträgt mindestens 50 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Substrathöhe auf mindestens 80 cm zu erhöhen.*

### *Baumpflanzungen*

*Für die durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße ist jeweils ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Auf der Tiefgarage und auf dem übrigen Grundstück sind insgesamt mindestens 14 Bäume zu pflanzen.*

*Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen. Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Gesamtanzahl im Rahmen der weiteren Planung bis zu 5 m variiert werden.*

*Bei der Baumauswahl sind standortgerechte, gebietsheimische Arten aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.*

#### Bäume:

- |                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| - <i>Albizia julibrissin</i>  | Seidenbaum    |
| - <i>Acer campestre</i>       | Feldahorn     |
| - <i>Acer monspessulanum</i>  | Felsenahorn   |
| - <i>Acer platanoides</i>     | Spitzahorn    |
| - <i>Betula pendula</i>       | Hänge-Birke   |
| - <i>Catalpa bignonioides</i> | Trompetenbaum |

- <i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
- <i>Celtis australis</i>	Südlicher Zügelbaum
- <i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
- <i>Koelreuteria paniculata</i>	Lampionbaum
- <i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
- <i>Magnolia kobus</i>	Baum-Magnolie
- <i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
- <i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
- <i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
- <i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
- <i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
- <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
- <i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
- <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
- <i>Quercus cerris</i>	Zerreiche

Sowie Obst- und Wildobstsorten

Strauch- und Heckengehölze:

- <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
- <i>Aronia</i>	Apfelbeere
- <i>Amelanchier</i>	Felsenbirne
- <i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
- <i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
- <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
- <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
- <i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
- <i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
- <i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe

**Begründung:**

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Die Auswahl von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt sowohl heimische Pflanzen als Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel als auch standortgerechte, hitze- und trockenheitsverträgliche Arten.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie und sonstigen technischen Einrichtungen auf den Dächern nicht auszuschließen, werden diesbezüglich Ausnahmen getroffen. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

## **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

*Festsetzung:*

*Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.*

### **6.10.2 Werbeanlagen**

*Festsetzung:*

*Werbeanlagen sind unzulässig.*

### **6.10.3 Einfriedungen**

*Festsetzung:*

*Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche (Gehweghinterkante). Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.*

### **6.10.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

*Festsetzung:*

*Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehälter sind in die Bebauung zu integrieren.*

#### **Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehältern.

Mit den Festsetzungen zur Farbgebung der Außenfassaden und zu maschinentechnischen Anlagen auf dem Dach sollen eine gestalterische Einbindung in die Umgebung gewährleistet und visuell störende Elemente auf dem Dach vermieden werden.

Aufgrund der geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Wohnnutzung sind keine Werbeanlagen erforderlich und werden ausgeschlossen. Damit soll dem gestalterischen Anspruch des geplanten Projektes und dem Wohnumfeld Rechnung getragen werden.

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind in Höhe und Art der Einfriedung festgesetzt. Damit soll dem Abgrenzungsbedarf und der Privatsphäre des Vorhabens Rechnung getragen werden, ohne die künftige Nutzung von den öffentlichen Flächen oder der Nachbarschaft optisch abzuriegeln und abzuschotten. Ziel ist es, insbesondere zu den öffentlichen Flächen in Verbindung mit der Einfriedung, eine gehwegbegleitende Begrünung zum Beispiel in Form einer Hecke beziehungsweise einer Heckenhinterpflanzung oder eines Pflanzstreifens zu ermöglichen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Form des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wurde zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhaltet.

## **7.2 Offenlagebeschluss**

Der Offenlagebeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 gefasst. Die Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses erfolgte im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 06.11.2019.

## **7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2019 bis 13.12.2019. Der Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan lag in dieser Zeit im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Darüber hinaus wurde die Planung im gleichen Zeitraum im Internet auf der Homepage der Stadt Heidelberg veröffentlicht.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 06.11.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

## **7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2019 von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

## **7.5 Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

*Die Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden im Rahmen der Ausfertigung nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt.*

## **8. Durchführung und Kosten**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

## **9. Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gutachterliche Stellungnahmen zu Fragen der Schallimmissionen, des Baugrundes und der Bodenverunreinigungen sowie der Verwertung beziehungsweise Entsorgung des Aushubmaterials eingeholt:

- Ingenieurtechnische Stellungnahme zur Erkundung der Auffüllböden, Töniges GmbH, Sinsheim, 04.12.2017
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, 26.06.2018
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Krebs+Kiefer, Fritz AG, Darmstadt, 13.08.2019