

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Bestandsnutzung	4
2	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	8
3.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	9
4	KONZEPTION DER PLANUNG	11
4.1	Städtebau	11
4.2	Ver- und Entsorgung	14
4.3	Hochwasserschutz	14
4.4	Lärmschutz	14
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise	17
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.5	Verkehrsflächen	17
5.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen	18
5.7	Nebenanlagen	18
5.8	Geh- und Fahrrechte	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.10	Anpflanzungen	19
5.11	Begründung Lärmfestsetzungen	19

6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
6.1	Dächer	20
6.2	Rücksprünge von Attikageschossen.....	20
6.3	Werbeanlagen.....	21
6.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
6.5	Einfriedungen und Mauern	21
6.6	Außenantennen und Freileitungen	21
6.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	21
6.8	Stellplatzverpflichtung	22
7	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ.....	23
7.1	Umweltbelange	23
7.2	Artenschutz	23
8	BODENORDNUNG.....	23
9	KOSTEN.....	23
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.07.1983 rechtskräftig. Zur Nutzungsregelung wurde am 09.05.2017 nach Erlass einer Veränderungssperre die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ beschlossen. Auslöser war ein Bauantrag im Bereich des Geschäftshauses an der Bundesstraße 3 zur Umnutzung eines ehemaligen Grillhauses in eine „Wettannahmestelle ohne Verweildauer“. Da negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge zu befürchten waren, wurde durch eine Bebauungsplanänderung ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und auch von weiteren gewerblichen Nutzungen mit ähnlichen Merkmalen (wie z. B. Wettannahmestellen) angestrebt. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt und eingestellt.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen im Plangebiet geändert. Die Stadt Heitersheim möchte im Bereich der Bundesstraße auf Höhe des Grißheimer Wegs die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ aufstellen, um langfristig Wohn- und Unterbringungseinheiten bereitstellen zu können und um auf dem direkt an der Bundesstraße liegenden Grundstück eine bessere Nutzung erwirken zu können.

Aufgrund der Nachfrage möchte die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland im geplanten Änderungsbereich zum einen eine wohnähnliche Unterkunft für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen schaffen (Flurstück 3488/1). Diese soll nach ihrer Umsetzung an die Stadt Heitersheim vermietet werden. Hierbei sind Unterbringungen à ca. 13 Nutzungseinheiten geplant, die im Inneren des Gebäudes zum Teil flexibel gestaltet werden können. Zum anderen soll auf dem angrenzenden Flurstück (3486/4), welches derzeit durch ein stark sanierungsbedürftiges Wohngebäude genutzt wird, der Neubau eines Mehrgenerationenhauses errichtet werden. Dieser wird ebenfalls von der Baugenossenschaft umgesetzt.

Das Flurstück 3488 wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus genutzt, in dem sich ein türkischer Supermarkt und einige weitere Geschäfte und Dienstleister befinden. Für den Gesamtbereich wurde vom Büro Stoll Architekten eine Konzeptstudie erstellt, die langfristig den Abriss des eingeschossigen Gebäudeteils (Supermarkt) vorsieht und durch bauliche Neuordnung und Ergänzungen eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und eine hochwertigere Gestaltung vorsieht.

Die drei geplanten Bauvorhaben sollen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung planungsrechtlich ermöglicht werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das circa 7.500 m² große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Zentrums der Stadt Heitersheim auf der Gemarkung Heitersheim. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Zollmattenstraße im Norden, der Bundesstraße bzw. des Grißheimer Wegs im Südosten und der Hebelstraße im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit türkischem Supermarkt und einigen weiteren Geschäfte und Dienstleistern im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Zur Bundesstraße 3 und zur Zollmattenstraße liegen die Außenbereiche der Geschäfte und Gastronomien, die Stellplätze sind nach Süden und Westen orientiert.

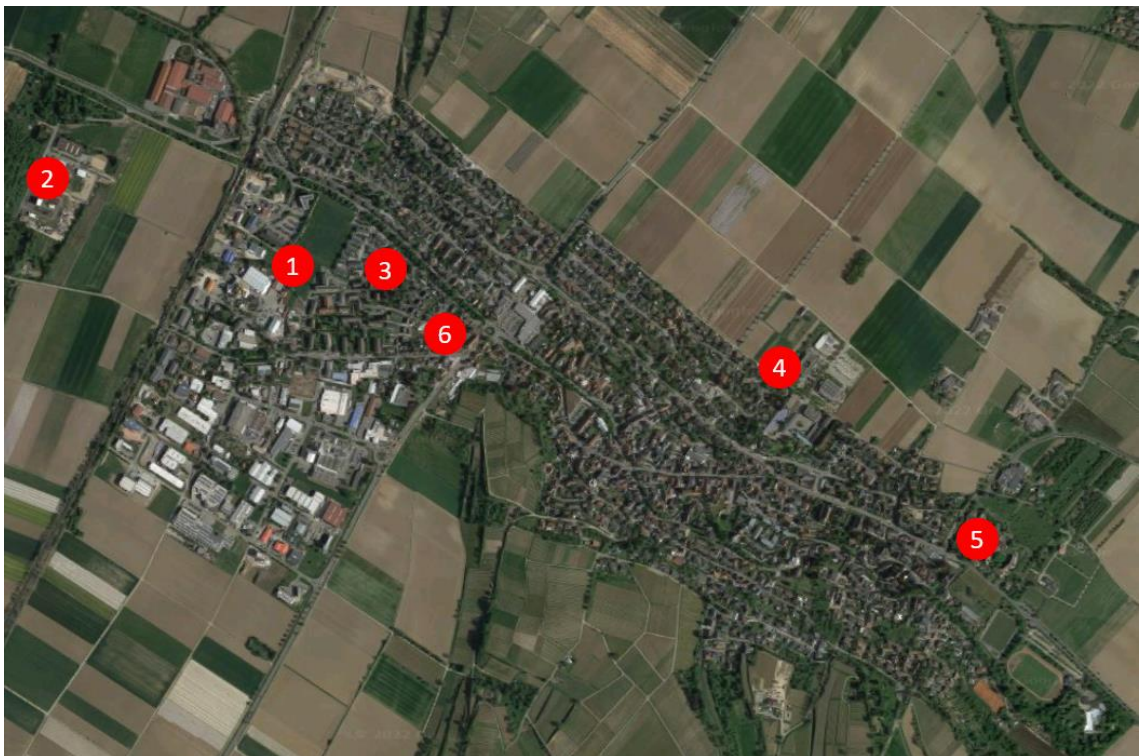
Der nordwestliche Teil des Plangebiet ist derzeit noch mit einem sanierungsbedürftigen Wohngebäude und Garagen belegt. Die Bestandsbebauung soll abgerissen werden.

Im Südwesten befindet sich eine Baulücke, die sich aktuell als Wiesenfläche mit geringem Baumbestand darstellt.

Das hinterliegende Gebäude Hebelstraße Nr. 16 wird über eine private Erschließungsfläche von der Hebelstraße aus erschlossen. Diese Erschließung muss auch künftig gesichert werden.

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Es wurden die nachfolgenden sechs Standorte zur Eignung für eine Unterkunft für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen untersucht.



Die Standorte können wie folgt beurteilt werden:

Nr. 1, Flst. 3479

Die Fläche wird baurechtlich als Außenbereich beurteilt. Sie wird derzeit im Zuge der Baugebietsentwicklungen „Hirschmatten II“ überplant und steht somit nicht kurzfristig für die gewünschte Nutzung zur Verfügung. Bis das Baugebiet „Hirschmatten II“ realisiert ist, werden noch mehrere Jahre vergehen. In Anbetracht der steigenden Flüchtlingszahlen ist eine weitere Unterkunft am dortigen Standort mittel- bis langfristig in Erwägung zu ziehen.

Nr. 2, Flst. 6640/17

An diesem Standort befinden sich neben der bestehenden Flüchtlingsunterkunft bewohnte und voll ausgelastete Wohncontainer. Die bestehende Flüchtlingsunterkunft im Bestandsgebäude IFANG soll auch weiterhin zu diesem Zwecke genutzt werden.

Zukünftig wird angestrebt, Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und Flüchtlinge nicht isoliert im Gewerbegebiet unterzubringen, sondern in bestehende Wohnlagen zu integrieren. Dies entspricht auch § 246 Abs. 10 und Abs. 13a BauGB, wonach Unterkünfte für Geflüchtete in Gewerbegebieten nur noch (befristet bis 31.12.2024) entstehen dürfen, wenn sie im Gebiet der Gemeinde nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Die vorliegende Standortalternativenprüfung zeigt jedoch, dass es Alternativstandorte gibt.

Nr. 3, Flst. 3486/56

Der Standort steht für die vorgesehene Nutzung nicht zur Verfügung, da auf dem Gelände des Johanneskindergartens aufgrund des bestehenden Bedarfs vorübergehend eine Container-Kita entstehen soll. Des Weiteren soll geprüft werden, ob der Johanneskindergarten im nördlichen Bereich baulich erweitert werden kann.

Nr. 4, Flst. 7478

Die Fläche wird baurechtlich als Außenbereich beurteilt und steht somit nicht kurzfristig für die gewünschte Nutzung zur Verfügung. Weiter ist das Grundstück mit circa 14 m zu schmal für die vorgesehene Nutzung und soll als mögliche Erweiterungsfläche für die Malteserschule freigehalten werden.

Nr. 5, Malteserschloss

Derzeit befindet sich im Haus Bethanien des Malteserschlosses eine Flüchtlingsunterbringung mit 24 Plätzen. Diese werden als Gemeinschaftsunterkunft und nicht als eigene Nutzungseinheit zur Verfügung gestellt. Dies soll auch über das Jahr 2022 hinaus so bleiben, wie lange, ist noch nicht kommunalpolitisch entschieden.

Die vorgesehene Unterkunft für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen soll sich durch wohnungsähnliche Grundrisse bewusst von einer Gemeinschaftsunterkunft unterscheiden und ist im Malteserschloss derzeit nicht umsetzbar. Weiter entspricht der Standort am Schloss nicht dem Ziel, die Menschen in prekären Wohnsituationen in bestehende Wohnlagen zu integrieren.

Nr. 6, Hebelstraße 12

Der Standort in der Hebelstraße befindet sich im Zusammenhang bebauter Wohnlagen und entspricht somit dem kommunalen Ziel der Integration. Es handelt sich um eine klassische Baulücke, für die durch den Bebauungsplan „B3 West / Teil IV“ bereits Bau-recht besteht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Standorte 1-5 aufgrund der Lage, der Flächengröße und der Verfügbarkeit entweder gar nicht zur Verfügung stehen oder

deutlich weniger geeignet sind als der Standort in der Hebelstraße, weshalb dieser als Standort für die Unterkunft für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen herangezogen und baurechtlich vorbereitet werden soll.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan

Die Stadt Heitersheim ist Teil der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein ist maßgebend für das Plangebiet und stellt dieses in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Bestand dar. Folglich enthält der Regionalplan keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die einer Entwicklung als Wohn- und Mischbaufläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit sozialer wohnähnlicher Nutzung entgegenstünden.



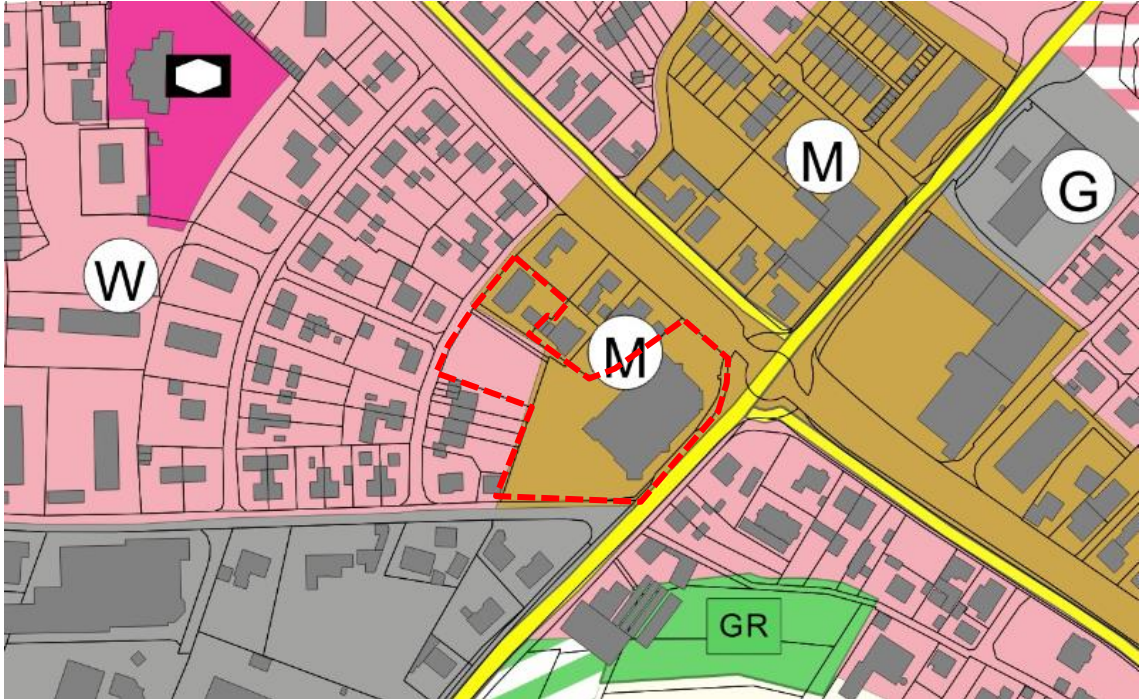
Ausschnitt des Regionalplans mit Verortung des Geltungsbereichs (Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte – Blatt Süd, Regionalverband Südlicher Oberrhein)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt das Plangebiet im südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche und im restlichen Bereich als Mischbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Mischbaufläche ein Mischgebiet fest, welches dem Entwicklungsgebot ideal entspricht. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet liegt im direkten Übergang zur Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, sodass auch für diesen Bereich aufgrund der Parzellenunschärfe noch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen kann. Auch die Festsetzung als Gemeinbedarfs soziale Zwecke kann aus einer Wohnbaufläche entwickelt werden, da es sich um eine

Unterbringung für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen handelt, die dem Wohnen als Nutzungsart stark ähnelt.



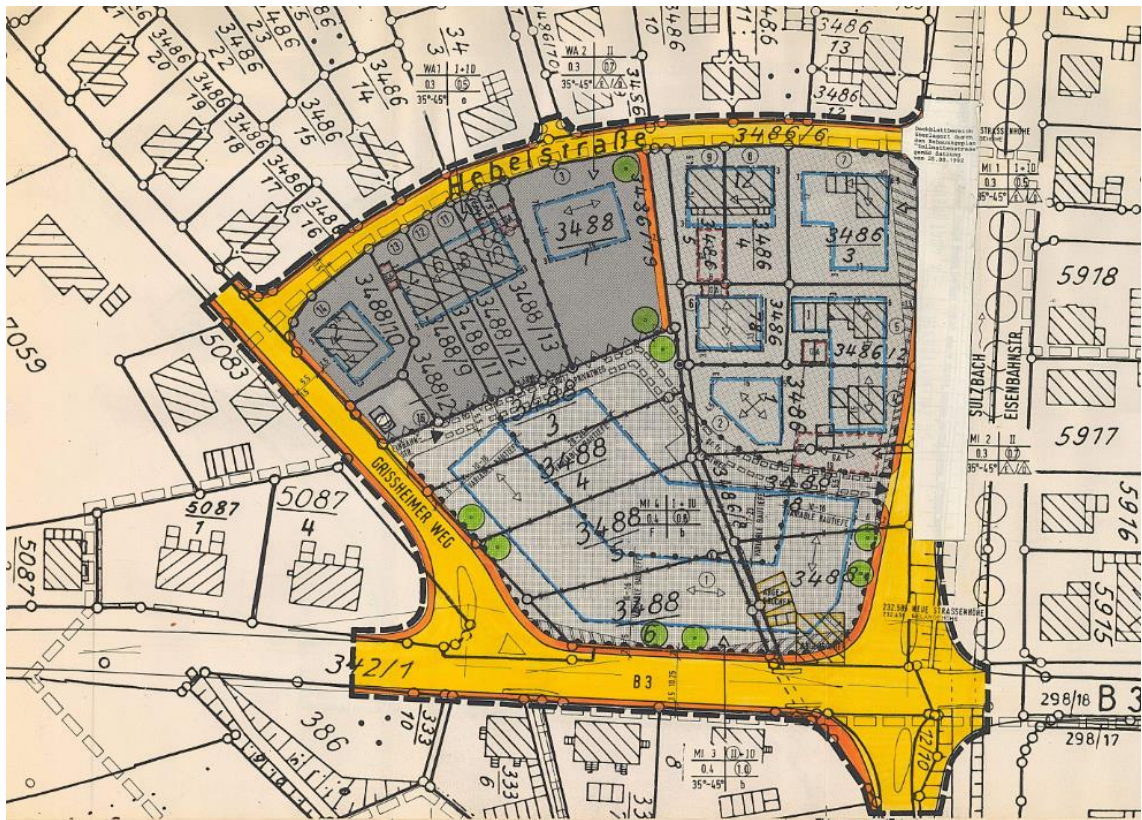
Auszug (ohne Maßstab) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach in digitalisierter Fassung (AROK-Daten), Quelle: FSP Stadtplanung

3.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Bebauungsplan „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ befindet sich momentan noch in seiner Erstfassung. Dieser wurde am 26.06.1983 genehmigt und am 15.07.1983 mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Darin wird das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet (MI), im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet (WA) und in untergeordneten Bereich als Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ wird dieser in einem Teilbereich (Flurstück 3486/4, 3488/1 und 3488) überlagert. Die restlichen Teile des Bebauungsplans „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ aus dem Jahr 1983 bleiben weiterhin bestehen und gelten unverändert.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ von 1983 (ohne Maßstab und nicht genordet)

3.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet sie einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung und Nachnutzung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit einer Plangebietsgröße von circa 7.500 m² und einer GRZ von 0,4 bis 0,45 deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes sowie der Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB erforderlich. Diese wird vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth in Kooperation mit dem Büro Kunz GalaPlan durchgeführt.

Weiter kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren aufgrund der Komplexität und der Öffentlichkeitswirkung abgesehen. Es wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

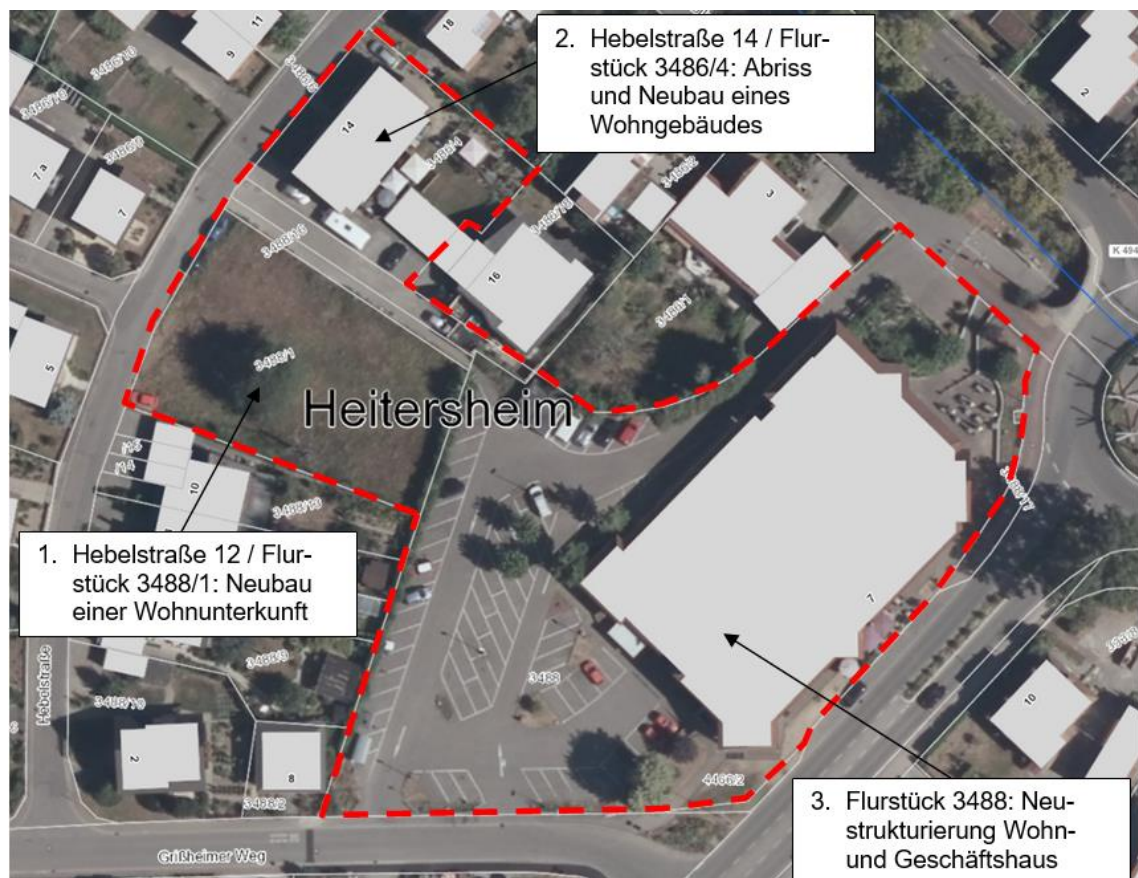
Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 27.07.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ gem. § 2 (1) BauGB |
| 27.07.2021 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 23.08.2021 bis
01.10.2021 | Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben
vom 12.08.2021
mit Frist bis
01.10.2021 | Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| ___.__.____ bis
___.__.____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom ___.__.____
mit Frist bis
___.__.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 KONZEPTION DER PLANUNG

4.1 Städtebau

Die Planung setzt sich im Wesentlichen aus drei geplanten Bauvorhaben bzw. Baugebieten zusammen, die im Folgenden kurz erläutert werden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, haben die nachfolgend beschriebenen Bauvorhaben an dieser Stelle lediglich einen exemplarischen Charakter bzw. dienen diese Bauvorhaben als Ausgangspunkt für die Entwicklung des Bebauungsplans.



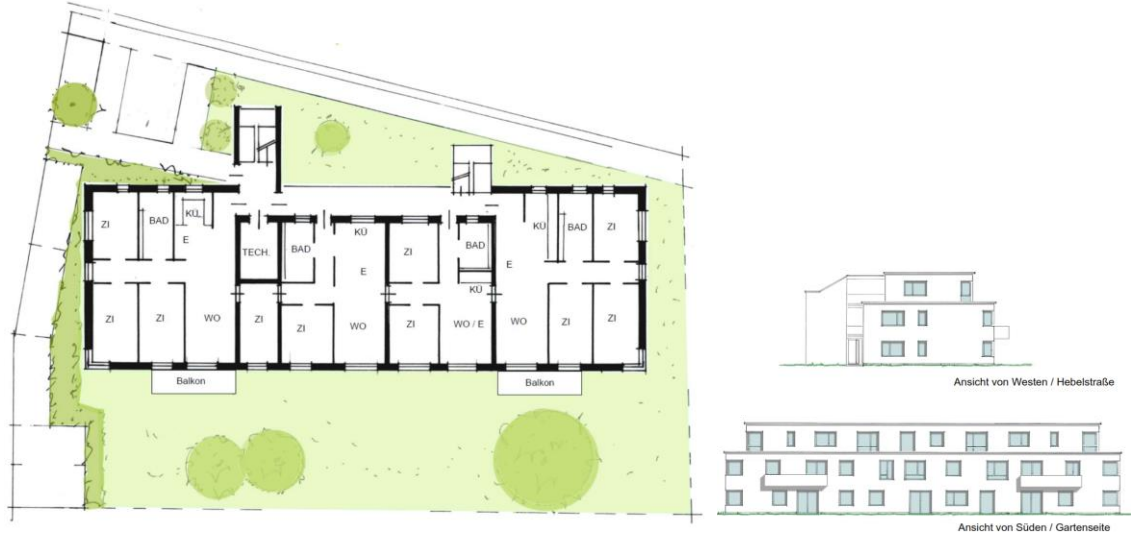
Projektübersicht mit Darstellung der drei Bauvorhaben, Quelle: eigene Darstellung

1. Das Flurstück 3488/1 liegt derzeit brach und soll für den Neubau einer wohnähnlichen Unterkunft für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (kommunaler Wohnraum) genutzt werden. Das Bauvorhaben soll durch die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland umgesetzt und an die Stadt Heitersheim vermietet werden.

Es ist ein begrüntes Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem aufgesetzten Attikageschoss geplant. Darin kann die Unterbringung von circa 13 Nutzungseinheiten erfolgen, die im Inneren des Gebäudes zum Teil flexibel gestaltet werden und unterschiedliche Größen aufweisen können.

Erschlossen wird das Gebäude über die Hebelstraße. Von der Straße ist der Haupteingang des Gebäudes fußläufig an der Nordseite zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser, die durch einen Laubengang miteinander verbunden sind.

Es sind insgesamt 5 PKW-Stellplätze an der Hebelstraße vorgesehen. Fahrradstellplätze befinden sich ebenfalls an der Hebelstraße.



Planung Kommunalen Wohnraum, Quelle: Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG

- Das Flurstück 3486/4 wird derzeit durch ein Wohngebäude genutzt, welches stark sanierungsbedürftig ist. Dieses soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Bauvorhaben soll ein Mehrgenerationenhaus mit 8 Wohneinheiten beinhalten und durch die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland umgesetzt werden.

Es ist ein begrüntes Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem aufgesetzten Attikageschoss geplant. Die darin vorgesehenen Wohneinheiten differenzieren sich in Größe (1-4 Zimmer Wohnungen) und Ausführung (teilweise barrierefrei). Alle Wohnungen sollen einen Freisitz oder Balkon nach Süden erhalten. Mieterkeller und Haustechnikräume sind im Untergeschoss vorgesehen.

Erschlossen wird das Gebäude über die Hebelstraße. Von der Straße ist der Haupteingang des Gebäudes fußläufig an der Nordseite zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus.

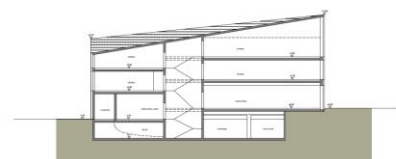
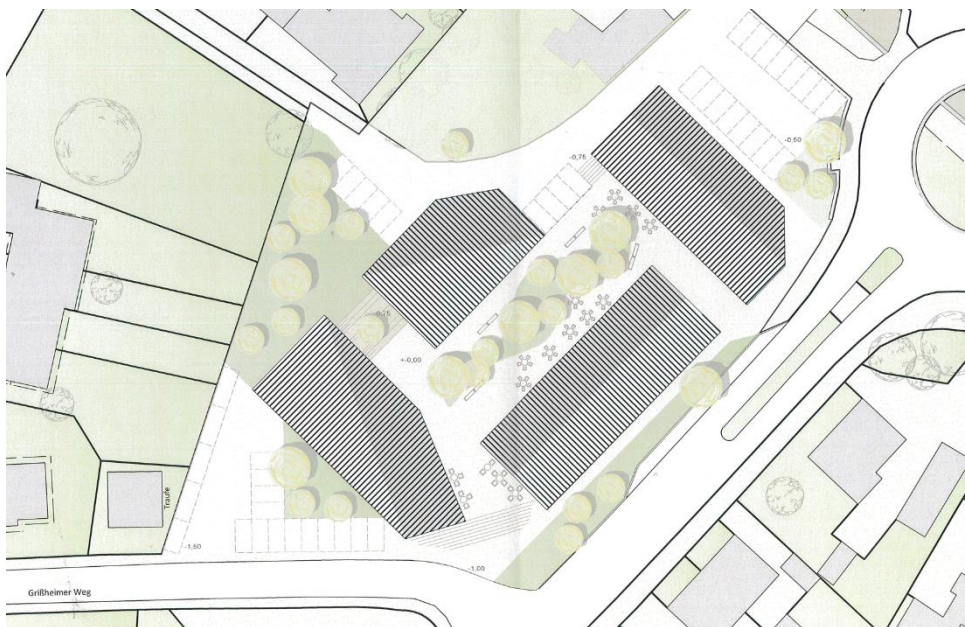
Es sind insgesamt 9 PKW-Stellplätze vorgesehen.



Planung Mehrgenerationenwohnhaus, Quelle: Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG

3. Das Flurstück 3488 wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus genutzt, in dem sich ein türkischer Supermarkt und einige weitere Geschäfte und Dienstleister im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen befinden. Für den Gesamtbereich wurde vom Büro Stoll Architekten eine Konzeptstudie erstellt, die langfristig den Abriss des eingeschossigen Gebäudeteils (Supermarkt) vorsieht und durch bauliche Neuordnung und Ergänzungen eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und eine hochwertigere Gestaltung vorsieht.

Die Planung besteht aus vier polygonalen Gebäuden. Die Freibereiche (inkl. Außen- gastronomie) sollen sich zukünftig zum Innenbereich und nicht mehr zur Straße (B 3) orientieren. Stellplätze sind im Norden und im Süden vorgesehen.



Planung Wohn- und Geschäftshaus, Quelle: Stoll Architekten

4.2 Ver- und Entsorgung

Zur Trink- und Löschwasserversorgung soll das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen werden.

Der Löschwassernachweis kann über das Ortsnetz erbracht werden. Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgen im weiteren Verfahren.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem geplant. Das anfallende Schmutzwasser soll, wie bisher auch, in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Dieser weist bis dato eine ausreichende Dimensionierung auf.

Um die Abwasseranlagen zu entlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Hierzu ist das abfließende Niederschlagswassers in Retentionszisternen zurückzuhalten und darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.3 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) betroffen. Jedoch besteht eine Überflutungsgefahr beim Versagen von Schutzeinrichtungen („geschützter Bereich“) und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ-Extrem). Die Wasserspiegellage für das HQ-Extrem stellt sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich dar; die genauen Höhen sind den Steckbriefen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>) zu entnehmen.

4.4 Lärmschutz

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ sollen die Lärmeinwirkungen ermittelt und bewertet werden. Hierzu wurde das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH mit einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Dabei sind die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs im Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Zudem sind die durch die Planung zu erwartenden Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft zu untersuchen.

Die Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld sind nicht vorgesehen. Die benachbarten Gewerbebetriebe sind bereits heute von Wohngebieten umgeben, auf die sie Rücksicht nehmen müssen. Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, sodass dieselben Immissionsrichtwerte, wie in der bestehenden Nachbarschaft, einzuhalten sein werden. Für die geplante Gemeinbedarfsfläche sind die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte jedenfalls nicht strenger als in einem allgemeinen Wohngebiet. Daher ist davon auszugehen, dass keine neuen Lärmkonflikte entstehen.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen sowie Vorschläge zu Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ und als Mischgebiet festgesetzt werden. Eine Abstufung der Nutzungen wird insbesondere im Hinblick auf die geplante Nutzung und die Lage an der B3 vorgenommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden Nutzungen mit höherem Beeinträchtigungspotenzial, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um die bestehende Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen und die geplante Wohnnutzung zu stärken. Bei diesen Anlagen sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhter Flächenbedarf zu erwarten. Auch aufgrund der zu erwartenden Emissionen in diesem Bereich werden die genannten Nutzungen kritisch gesehen und deshalb ausgeschlossen.

Im Mischgebiet werden zudem Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO und Wettannahmestellen ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Nähe zu den direkt anschließenden Wohngebieten und die damit verbundene Wohngebietsunverträglichkeit, welche von Vergnügungsstätten ausgeht. In der Vergangenheit waren durch entsprechende Einrichtungen ein Trading-Down-Effekt und auch Lärmbelästigungen zu verzeichnen, die in Zukunft vermieden werden sollen. Die zentrale Lage des Plangebiets soll außerdem durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe optimal ausgeschöpft werden und das Versorgungsangebot der Stadt Heitersheim erweitern. Deshalb sind im Mischgebiet Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, da die Erdgeschosszone in diesem Bereich, wie bisher auch, durch beispielsweise Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen genutzt und belebt werden soll. Durch die Festsetzung wird die notwendige Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe in diesem zentrumsnahen Bereich sichergestellt. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Deshalb wird durch die Zulässigkeit ausschließlich von Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort hergestellten Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen, Fremdwerbung vermieden.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dient der Unterbringung von Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dahingehend werden wohnähnliche Unterkünfte zugelassen. Es handelt sich insofern nicht um eine Wohnnutzung, sondern um eine Einrichtung zur temporären Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituationen, also beispielsweise um Unterkünfte für Obdachlose oder um Übergangsunterkünfte für Asylbewerber oder Aussiedler. Die Unterkunft wird einen Heimcharakter und Gemeinwohlbezug aufweisen. Die Personen werden dort nicht zu üblichen Mietverhältnissen wohnen. Sie haben keine Wahl der Unterbringung, sondern werden den Wohnungen durch die Stadt Heitersheim zugewiesen. Spätestens, wenn sie über einen Arbeitsplatz verfügen, werden sie die Unterkunft wieder verlassen müssen.

Weiter werden Nebenanlagen, die der Hauptnutzung dienen, zugelassen, wie beispielsweise Spiel- und Stellplatzflächen. Für mehr Ausformungsspielraum werden neben den Unterkünften für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen ausnahmsweise auch Anlagen für sonstige soziale Zwecke zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil des Grundstücks, der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) überbaut werden darf.

Der für Mischgebiete nach § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswert (GRZ 0,6) wird durch die in der Nutzungsschablone für das Mischgebiet eingetragene zulässige Grundfläche (0,45) eingehalten beziehungsweise sogar unterschritten. Dadurch soll eine aufgelockerte Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Für die Grundflächenzahl wird in der Gemeinbedarfsfläche der in § 17 BauNVO dargestellte Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt, da es sich bei der sozialen Nutzung um eine wohnähnliche Nutzung (Unterbringung für Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen) handelt.

Die GRZ im allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,45 festgesetzt und überschreitet den Orientierungswert nach §17 BauNVO geringfügig. Eine hohe bauliche Ausnutzung des Baugebiets entspricht dem geplanten Charakter der innerstädtischen, bahnhofsnahe Lagen und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Überschreitung ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse notwendig. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse werden durch die Nähe zum Sulzbach mit Spazier- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Naherholung) ausgeglichen.

Alle drei Festsetzungen entsprechen dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitativ hochwertigen Freiräumen möglich.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, wie Wege- und Hofflächen, Nebenanlagen sowie unterirdische Gebäudeteile (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Überschreitung ergibt sich aus § 19 (4) Satz 3 BauNVO und kann wie folgt begründet werden. Durch die Überschreitungsmöglichkeit wird eine effiziente und zugleich ressourcenschonende Ausnutzung des Baugrundstücks gewährleistet. Die Unterbringung der privaten Stellplätze wird einen Großteil der Grundstücke einnehmen. Dennoch ist eine Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken wesentliches Ziel der Planung, sodass der Straßenraum vom ruhenden Verkehr freigehalten werden kann.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht den Orientierungswerten nach §17 BauNVO und ergibt sich aus den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Kombination mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Eine hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete entspricht dem geplanten Charakter der innerstädtischen, bahnhofsnahe Lagen und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Es werden maximal drei Vollgeschosse (Z = III) zugelassen. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit entspricht dem Planungsziel einer angemessen dichten Bebauung, die Grundstücke können besser ausgenutzt werden.

Ergänzend werden Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante. Durch die Festsetzung können die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche circa 11,0 m hoch, gemessen ab der Straßenoberkante der Hebelstraße, werden. Ein dreigeschossiges Flachdachgebäude ist folglich möglich. Im Mischgebiet kann das Gebäude circa 14,0 m ab der Straßenoberkante der Bundesstraße 3 betragen. Es wird folglich ein dreigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach ermöglicht.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird im Bebauungsplan ein Puffer vorgesehen, um die notwendige Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten.

Für technische Dachaufbauten oder Bauteile, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Antennenanlagen oder Anlagen der solaren Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik, Solar) wurde eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe zugelassen, um die Bauvorhaben dahingehend nicht einzuschränken. Diese Überschreitung ist in ihrer Höhe begrenzt, um deren Erscheinung vom Straßenraum und der Nachbarschaft aus möglichst gering zu halten.

5.3 Bauweise

Die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche entspricht der Baustruktur der Umgebung.

Im Mischgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird hierbei definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. In Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption können auch größere Gebäudelängen erforderlich werden, welche auch im Hinblick auf die Lage an der B3 zugelassen werden sollen, um geschützte Freiräume im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Diese sind entsprechend der drei Vorhaben baukörperbezogen festgesetzt und lassen dabei jedoch Entwicklungsspielräume offen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche für Terrassen bietet darüber hinaus zusätzlichen Planungsspielraum für die Bauherren. Hierdurch soll jedoch keineswegs eine Erweiterung der Gebäudekubatur über die Baugrenzen hinaus erfolgen, weshalb die Überschreitung lediglich auf Terrassen und auf ein bestimmtes Maß beschränkt wird.

Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleiben zudem auch gewisse Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zulassungsfähig.

5.5 Verkehrsflächen

Um eine verkehrliche Mehrbelastung in der Zollmattenstraße zu beschränken und um deren Kapazität nicht noch mehr auszureizen ist die Tiefgarageneinfahrt vom Grißheimer Weg aus vorgesehen und wird durch einen Einfahrtbereich festgesetzt. Entlang der B3 soll aus Sicherheitsgründen und zur weiteren Gewährleistung des Verkehrsflusses

eine Zufahrt zum Mischgebiet nicht ermöglicht werden. Dies wird über einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gesichert.

Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des hinterliegenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3486/78. Die Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radwegs führt das Geh- und Fahrrecht fort und sichert so eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung.

5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Um den bestehenden Straßenraum nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen getroffen.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zugelassen, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen und Gebäude an einem Standort zu konzentrieren und so die rückwärtigen Gartenbereiche als Freiflächen zu sichern.

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation zu erzielen, sind offene Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sowie in den Flächen für Stellplätze (ST) zulässig. Somit konzentriert sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeindebedarfsfläche zur Erschließungsstraße (Hebelstraße) hin und sichert unversiegelte Gartenflächen mit angemessener Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Im Mischgebiet befinden sich die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) im Norden, im Süden und im rückwärtigen (westlichen) Bereich, sodass ein Parksuchverkehr von der Bundesstraße 3 vermieden wird und die Parkierung sowohl von der Zollmattenstraße im Norden als auch vom Grißheimer Weg im Süden ermöglicht wird.

Aufgrund der untergeordneten Raumwirkung und für mehr Planungsspielraum sind Tiefgaragen und offene Fahrrad-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet zulässig.

5.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür festgesetzten Flächen (NA) zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Grundstücken zu konzentrieren und unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen.

Kleine hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise Geräteschuppen oder technische Anlagen (z.B. Wärmepumpe) in den rückwärtigen Gartenbereichen oder dem Innenhof ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

5.8 Geh- und Fahrrechte

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (R1) ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hierdurch soll eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Zollmattenstraße und der Hebelstraße ermöglicht werden. Diese ist bereits heute vorhanden und soll für die Zukunft

baurechtlich gesichert werden. Darüber hinaus bleibt eine dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen angeschlossen werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und führt dieses dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zu.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien für Dächer nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

5.10 Anpflanzungen

Durch die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebote soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Außerdem trägt das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur gestalterischen Qualität im Gebiet bei und leistet zusätzlich einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Gleichzeitig können gestaltete und schattige Stellplatzflächen hergestellt werden. Über die Baumpflanzungen kann darüber hinaus ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgen. Die Festsetzung erfolgt als flächiges Pflanzgebot. Hier sind im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche je 250 m² und im Mischgebiet je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und zwei standortgerechte Sträucher pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. So wird sichergestellt, dass unabhängig vom geplanten Baukonzept ausreichend Bepflanzung auf den Privatgrundstücken erfolgt. Dennoch ermöglicht die Festsetzung ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungen der Freiflächen. Durch die Festsetzung werden im allgemeinen Wohngebiet 4 Bäume, in der Gemeinbedarfsfläche 5 Bäume und im Mischgebiet 11 Bäume erforderlich.

5.11 Begründung Lärmfestsetzungen

Durch die Lage an der B3 und auf Grundlage des Lärmgutachtens werden zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung, Belüftung von Schlafräumen und Regelungen zu Außenwohnbereichen für das Mischgebiet festgesetzt.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die Lage des Gebiets im Innenbereich und an der vielbefahrenen Bundesstraße 3 und der damit verbundenen Außenwirkung erforderlich. Insgesamt sollen durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung und eine Einbindung des Gebiets in den baulichen Kontext erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben

6.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Im Plangebiet werden entsprechend der vorliegenden Planung flache und flach geneigte Dächer (0°-5°) zugelassen, aus gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Gründen jedoch nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Im Mischgebiet sind darüber hinaus auch geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 40° zulässig und bieten so ausreichend Gestaltungsspielraum für den Bauherren.

Zur Beruhigung des Ortsbilds und der Dachlandschaft sind Garagen und Carports entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Aus gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Gründen sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports auch unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege).

Mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohn- bzw. Nutzfläche oder Ermöglichung von Loggien begünstigt. Die Beschränkungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zielen auf ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild ab.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ausgeschlossen, sodass sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet, bei flachen und flachgeneigten Dächern jedoch nur in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung. Die Stadt Heitersheim fördert die Nutzung regenerativer Energien und macht dahingehend keine weiteren Einschränkungen.

6.2 Rücksprünge von Attikageschossen

Damit die Gebäude bei Ausreizung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinschaftsfläche nicht zu dominant in Erscheinung treten, sind die obersten Geschosse (drittes Geschoss) als Attikageschosse auszuführen und müssen an zwei definierten Gebäudeseiten (zur Hebelstraße und zur angrenzenden Wohnbebauung nach Norden bzw. Süden) einen Rücksprung von mindestens 1,0 m aufweisen. Werden Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen errichtet, so kann im obersten Geschoss von einem Attikageschoss abgesehen werden, da das Gebäude dann nicht übermäßig massiv und dominant erscheint.

6.3 Werbeanlagen

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden.

Die zulässige Anzahl, Lage und Größe der Werbeanlagen werden daher genau definiert, sodass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird.

Zum Schutz des Ortsbildes sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, sodass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbungen ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Ortsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

6.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind und nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden dürfen. Um die derzeit in Mode gekommenen so genannten Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

Die Festsetzung, dauerhafte Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze mit einem begrünten baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen, soll eine visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes beziehungsweise des Straßenraums verhindern.

6.5 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtssicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. An den restlichen Grundstücksgrenzen gelten für Einfriedungen die Vorschriften des Nachbarrechts, um den privaten Grundstücken einen gewissen Sichtschutz und die Ausbildung privater Bereiche zu ermöglichen.

Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht als ortsuntypisches Material nicht zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, sie fügen sich dadurch besser ins Ortsbild ein und leisten gleichzeitig einen ökologischen Beitrag.

6.6 Außenantennen und Freileitungen

Mit den gestalterischen Vorgaben zu Außenantennen und deren Konzentration an einem Standort am Gebäude soll einen Antennenwildwuchs und die Überfrachtung der Dach- oder Fassadenflächen vermeiden und somit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert werden. Aus denselben Gründen wird Verlegung von Freileitungen in Erdverkabellung vorgeschrieben.

6.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser vorgesehen. Dahingehend wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in

Retentionszisternen mit entsprechendem Rückhaltevolumen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben ist.

Das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss werden in Abhängigkeit von der abflusswirksamen (undurchlässigen) Fläche angegeben. Die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen hat nach den anerkannten technischen Regeln zu erfolgen.

6.8 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird im allgemeinen Wohngebiet abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Heimersheim auf 1,1 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Dies entspricht 9 Stellplätzen bei nach aktuellem Planungsstand 8 vorgesehenen Wohnungen.

Grund für die Festsetzung sind die begrenzten Flächenmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die Schaffung von Wohnraum soll nicht an den erhöhten Anforderungen an die Parkierung scheitern. Durch die Festsetzung wird die baurechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen (1 geeigneter Stellplatz je Wohnung) gemäß § 37 (1) LBO weiterhin eingehalten bzw. ist geringfügig höher. Jedoch weicht die Festsetzung von den Forderungen der kommunalen Stellplatzsatzung (1,5 Pkw-Stellplätze je Wohnung) ab. Die Stadt Heimersheim trägt diese Abweichung zu Gunsten der Wohnraumschaffung und im Hinblick auf die Bahnhofsnähe mit.

Die Stellplätze für das Vorhaben auf der Gemeinbedarfsfläche sind in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlage unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Beim geplanten bzw. nach den Festsetzungen zulässigen Vorhaben handelt es sich nicht um ein Wohngebäude, weshalb der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung gemäß § 37 (1) LBO bzw. 1,5 Stellplätzen je Wohnung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Heimersheim nicht zum Tragen kommt. Die Personen werden dort nicht zu üblichen Mietverhältnissen wohnen. Sie haben keine Wahl der Unterbringung, sondern werden den Wohnungen durch die Stadt Heimersheim zugewiesen. Spätestens, wenn sie über einen Arbeitsplatz verfügen, werden sie die Unterkunft wieder verlassen müssen.

Die vorgesehene Nutzung, eine Unterkunft für Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen weist einen gewissen Wohnheimcharakter auf und liegt zudem in Bahnhofsnähe. Es ist davon auszugehen, dass lediglich ein untergeordneter Teil der Zielgruppe über einen eigenen PKW verfügt. In Anlehnung an die VwV Stellplätze wird das Vorhaben mit einer Flüchtlingsunterkunft gleichgestellt, obwohl es sich vielmehr um eine soziale Unterkunft für beispielsweise Mittellose handelt. Für diese Nutzung ist 1 Stellplatz je 10-15 Plätze notwendig, mindestens sind jedoch 2 Stellplätze herzustellen. Stellplätze für Beschäftigte und Besucher der jeweiligen Anlage, in diesem Fall zum Beispiel Sozial- und Pflegedienst, sind darin bereits eingeschlossen.

Nach Aussagen des Vorhabenträgers verfügt die geplante Unterkunft zum aktuellen Planungsstand über maximal 25 Zimmer, welche jeweils maximal mit 2 Personen belegt werden können. Folglich kann von maximal 50 Plätzen in der Unterkunft ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung des oben genannten Orientierungswerts der VwV Stellplätze von 1 Stellplatz je 10 Wohnheimplätzen wären 5 Stellplätze notwendig. Es ist vorgesehen 5 Pkw-Stellplätze herzustellen, wodurch die Anforderungen erfüllt sind. Dies ist jedoch abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

7 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Belange des Artenschutzes zu ermitteln.

7.1 Umweltbelange

Mit der Untersuchung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde das Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth beauftragt.

Die Untersuchung der Umweltbelange kann wie folgt zusammengefasst werden:

Für die Schutzgüter Geologie/Boden und Fläche sind hohe und für den Umweltbelang Klima/Luft mittlere negativen Auswirkungen durch die zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen, bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren. Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen gewisse Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Wohnen zu erwarten. Im Hinblick auf die Umweltbelange Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2 Artenschutz

Vom Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde in Kooperation mit dem Büro GalaPlan eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Tiergruppen hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen.

Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

Im Hinblick auf den Umweltbelang Arten/Biotope sind durch die vorliegende Planung mittlere Auswirkungen zu erwarten. Um Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, müssen Vermeidungs-, Minimierungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstückszuschnitte sollen nach derzeitigem Kenntnisstand unverändert bleiben. Bei Bedarf kann die Grundstücksneubildung durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ entstehen der Stadt Heitersheim geteilte Planungskosten. Die Kosten der Planung für die Gemeinbedarfsfläche werden von der Stadt Heitersheim übernommen. Die restlichen Kosten sind von den jeweiligen Vorhabenträgern (Planungsbegünstigten) zu tragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	801 m ²
Mischgebiet	5.275 m ²
Gemeinbedarfsfläche	1.205 m ²
Verkehrsflächen	244 m ²
... davon private Verkehrsfläche	159 m ²
... davon öffentlicher Fuß- und Radweg	85 m ²
Summe / Geltungsbereich	7.525 m²

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister