Stadt Neckarsteinach

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen und Pflegeheim“

(3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“)

- Satzungsfassung -

26.06.2017

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Begründung ... 3
A Allgemeines ... 3
1. Planungsanlass und Verfahren ... 3
2. Lage des Plangebiets ... 3
3. Hautplanungsziele ... 4
B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche ... 4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen ... 4
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 5
C Planerische Grundlagen ... 6
1. Ziele der Raumordnung ... 6
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 7
3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ... 7
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation ... 8
5. Immissionsschutz ... 8
6. Altlasten ... 8
7. Denkmalschutz ... 9
8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz ... 9
9. Biotopschutz / Artenschutz ... 9
D Festsetzungen des Bebauungsplans ... 10
1. Plankonzept ... 10
2. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11
E Regelungen im Durchführungsvertrag ... 20
F Verminderungs- und Vermeidungsmassnahmen ... 20
G Auswirkungen der Planung ... 21
H Bodenordnung ... 22

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Südöstlich der Altstadt Neckarsteinach befindet sich östlich der Bahnflächen ein Wohngebiet, das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Leimenbuckel“ überplant ist. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es eine ca. 0,5 ha große Fläche, die bisher noch nicht bebaut ist.

Die Filderbau Wranesch GmbH aus Stuttgart beabsichtigt auf dieser Fläche die Errichtung von drei Stadtvillen und einem Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen in Form einer dichteren Bebauung als derzeit möglich.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des seit 03.10.1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Leimenbuckel“ und geht auch über mögliche Befreiungstatbestände hinaus. Aus diesem Grunde soll der bestehende Bebauungsplan geändert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.v. § 12 BauGB aufgestellt werden.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung, vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da durch den Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt werden, ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens gem. §13 a BauGB gegeben.

Des Weiteren ist es nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anhang 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m^2 bis weniger als 100.000 m^2, vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m^2 oder mehr m² Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anhang 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG.

Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b betroffen sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S.1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Neckarsteinach und wird wie folgt umgrenzt:
- Im Norden von der Goethestraße
- Im Osten von der Schillerstraße
- Im Süden von den Flst. Nr. 268/2, 268/3 und 268/7
- Im Westen von der Friedrich-Ebert-Straße und dem Flst. Nr. 271/6 und 291/6

Das Plangebiet umfasst die Flst. Nr. 270/8 und 291/4 in der Flur 2 der Gemarkung Neckarsteinach und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“. Das Plangebiet ist ca. 5.400 qm groß.

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

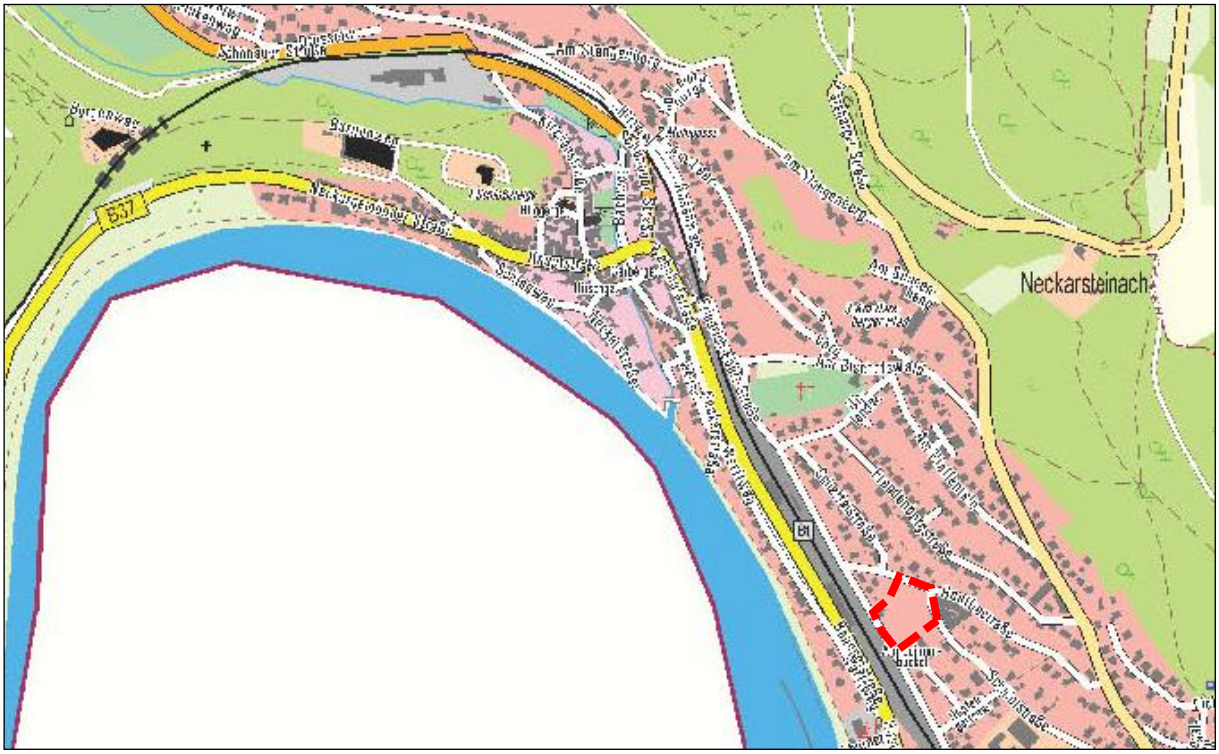

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Leimenbuckel“ (Geltungsbereich rot gestrichelt) (Kartengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3. Hautplanungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von zwei Teilbereichen für Wohnnutzung und Pflegeheim
- Festsetzung von Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: alte Menschen)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zur Bauweise, jeweils unterschiedlich für die beiden Teilbereiche
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch großzügigere, straßenbegleitende Baufenster
- Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen
- Planungsrechtliche Regelungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Tiefgaragen
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als Gartenbrache dar. Das Plangebiet fällt relativ steil von Südosten nach Nordwesten ab und zwar von 143,5 m ü NN auf 133,5 m ü NN.

Der Hang entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird mit einer ca. 1,50 m hohen Stützmauer begrenzt.

Der ehemals vorhandene Baumbestand wurde im November 2015 aus Gründen der Verkehrssicherung gerodet. Dies war aus artenschutzrechtlicher Sicht mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße abgestimmt.

Ansicht Friedrich-Ebert-Straße

Straßenraum Friedrich-Ebert-Straße mit Stützmauer

Ansicht Goethestraße, im Hintergrund das Gebäude Goethestraße 7 - 9

Blick von der Goethestraße zum Haus Friedrich-Ebert-Straße 38

Blick über das Plangebiet vom Kreuzungsbereich Goethestraße / Schillerstraße auf die andere Seite des Neckars.

Blick von der Goethestraße über das Plangebiet auf die andere Seite des Neckars

Abbildung 2: Bestandssituation im Geltungsbereich, Quelle: eigene Aufnahmen, Mai 2016

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig über die Goethe- und Schillerstraße im Norden und Osten sowie die Friedrich-Ebert-Straße im Westen erschlossen.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither zweimal geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Neckarsteinach wird dem Ordnungsraum (verdichteter Raum) gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Stadtgebiet ist aber gleichzeitig auch ökologischer Verbundraum und forstlicher Vorzugsraum.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 bereits als Satzung beschlossen. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplans Südhessen berücksichtigt.

Der Regionalplan Südhessen weist Neckarsteinach als Kleinzentrum (Z 3.2.3.-9) im Ordnungsraum aus. Außerdem liegt Neckarsteinach an einer Regionalachse Richtung Heidelberg (Z 3.3-4). Für den Geltungsbereich weist der Regionalplan ein Vorranggebiet „Siedlung – Bestand“ aus. Angrenzend sind die S-Bahn-Strecke und eine Fernverkehrsstrecke dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen werden im Ziel Z 3.4.1-9 auch Dichtevorgaben für Bruttowohnbauland formuliert, die im Rahmen der Bauleitplanung sowohl in ihren Unter- als auch Obergrenzen für die verschiedenen Siedlungstypen einzuhalten sind.

Im Ziel Z 3.4.1-9 ist formuliert, dass

> Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:
>
> - im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
> - in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
> - im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
> - im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Neckarsteinach, wo die S-Bahn hält, wäre im vorliegenden Bebauungsplan der dritte Punkt anzuwenden (45 bis 60 Wohneinheiten je ha). Laut einem Urteil des Hessischen VGH vom 29.06.2016, 4C 1440/14.N, sind die Obergrenzen als Ziele der Regionalplanung anzusehen, die Untergrenzen haben jedoch lediglich einen Grundsatzcharakter und sind somit prinzipiell der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Hinsichtlich der Bezugsgröße wird auf das Prüfschema vom RP Darmstadt Bezug genommen, wo ausgeführt wird, dass ein eigenständiger Charakter bei einer Gebietsgröße ab ca. 5 ha angenommen wird und dass ansonsten das Umfeld einzubeziehen wäre. Dies wäre im vorliegenden Fall anzuwenden, da das Plangebiet lediglich eine Größe von 5.400 qm hat.

Der Investor beabsichtigt die Errichtung von jeweils 7 Wohneinheiten in den beiden Stadtvillen und 12 Wohneinheiten in dem Gebäude an der Schillerstraße. Dies entspricht in der Summe 26 Wohneinheiten. Hinzu kommen ca. 60 Plätze im Pflegeheim, die aber nicht als selbstständige Wohneinheiten bewertet werden.

Die umgebende Bebauung ist, abgesehen von der Wohnanlage Schillerstraße / Goethestraße sehr locker bebaut. Auf eine Auszählung der Wohneinheiten wird aus den unten stehenden Gründen verzichtet:

- Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist hier zu ergänzen, dass die Regelung des Regionalplans insbesondere für neue Baugebiete anzuwenden sei und nicht bei Planung im Bestand, somit auch nicht für das vorliegende Projekt.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es Wohnformen gibt, bei der viele kleine Wohnungen je Gebäude errichtet werden. Hier würden die Dichtewerte schnell überschritten, z.B. bei Studenten- und Altenwohnheimen. Diese werden von der Regionalplanung als „Sonderwohnbauformen“ betrachtet und eingestuft, hier sind die Dichtewerte ebenfalls nicht anzuwenden. Im vorliegenden Fall sollen neben dem Pflegeheim insbesondere altengerechte Wohnungen entstehen.

Bei zusammenfassender Betrachtung aller oben genannten Punkte ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Sowohl ein Pflegeheim als auch Wohnnutzungen gehören zum Katalog der in Wohngebieten zulässigen Nutzungen.

Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Bereich des Bebauungsplanes ist mit blau gestrichelter Linie gekennzeichnet)

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits überplanten Bereich. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine höhere Nutzungsdichte als bisher planungsrechtlich ermöglicht und auch Flächen für bestimmte Nutzergruppen ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich also um Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Innenentwicklung.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Planbereich ist derzeit durch einen Bebauungsplan überplant. Die Rechtskraft erfolgte am 03.10.1970. Dieser Bebauungsplan wurde bereits zweimal geändert. Die bisherigen Änderungen betreffen nicht das Plangebiet.

Der Bebauungsplan „Am Leimenbuckel“ setzt im Plangebiet bisher reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO fest, die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,7. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als einzelne Baufenster vorgesehen, die zum Teil durch Baulinien begrenzt wurden.

Es sind zum großen Teil Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 30° vorgesehen, in einigen Bereichen wurden Flachdächer festgesetzt.

In den beiden Teilbereichen der zweiten Änderung (Goethestraße/Schillerstraße, sowie im Süden an Friedrich-Ebert-Str.) wurden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB. Die Nutzungskataloge der BauNVO werden nicht durch konkretisierende textliche Festsetzungen eingeschränkt.

5. Immissionsschutz

Durch die im Neckartal verlaufende Bundesstraße B37/45, die Bahnlinie Heidelberg–Eberbach, die Schifffahrt auf dem Neckar und die umgebenden Straßen kommt es zu Verkehrslärm, der auch auf den Geltungsbereich einwirkt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden zwei Teilbereiche mit Nutzungen analog zum allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Vergleich zu den Festsetzungen von reinen Wohngebieten im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan ändern sich der Schutzstatus bzw. die Orientierungswerte für Gewerbelärm gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ somit um eine Kategorie von 50 / 40 / 35 dB(A) auf 55 / 45 / 40 dB(A)[1].

Da durch den Vorhabenträger aber die Errichtung eines Pflegeheims beabsichtigt wird, ist dieser speziellen Nutzung in den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

[1] Die Werte der DIN 18805 beziehen sich auf: Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm jeweils in dB(A).

7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau-und Kunstdenkmale, des Weiteren sind keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Neckars. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wurde ein Bodengutachten (HPC AG Stuttgart, 21.09.2016) erstellt und die Trag- sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht.

Lt. Gutachten gibt es im Plangebiet geringmächtige Auffüllungen. Unter dem Oberboden folgt dann jedoch ein mehrere Meter mächtiger Verwitterungshorizont des Buntsandsteins, bestehend aus sandigen Schluffen und untergeordnet schluffigen Sanden. Darunter wurden, ab 7 – 10 m Tiefe, angewitterte, gut tragfähige Buntsandsteinschichten aufgeschlossen.

Bei der Bodenuntersuchung wurden auch Versickerungsversuche gemacht. Die Ergebnisse und Auswirkungen auf das Vorhaben sind im Kapitel D. 2 niedergelegt.

9. Biotopschutz / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG festgestellt werden. Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte.

Um der Verkehrssicherungspflicht Genüge zu leisten, musste 2015 bereits der umfangreiche Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches gefällt werden. Für diese Arbeiten musste auch ein Teil des vorhandenen Strauchbestandes entfernt bzw. Auf-den-Stock-gesetzt werden, um überhaupt an die Bäume heran zu kommen. Zu diesen Maßnahmen erfolgte bereits eine Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht durch das Büro Grosser-Seeger & Partner, die hier kurz wiedergegeben wird:

Durch die Baumfällungen und Strauchrodungen fielen potenziell nutzbare Brutmöglichkeiten für Vögel weg. Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse waren keine Quartiere betroffen. Nach Wegfall dieser Brutmöglichkeiten können Vögel zwar nur bedingt auf benachbarte Gartenareale ausweichen, da diese nicht die Ausdehnung wie das betroffene Grundstück aufweisen, im räumlichen Zusammenhang gibt es aber verschiedene Brutmöglichkeiten für die betroffenen und i.d.R. häufigen Arten der ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, so dass die ökologische Funktionalität gewahrt blieb. Hier sind insbesondere die strauchbewachsene Böschung entlang der Bahnlinie, das Friedhofsareal in Neckarsteinach mit benachbarten Gärten, aber eben auch die angrenzenden Waldbereiche und Waldränder anzuführen.

Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen von europäischen Vogelarten wurde daher nicht gesehen. Damit waren die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich einer Rodung des Gehölzbestandes nicht einschlägig, da die Rodung auch im Winterhalbjahr durchgeführt wurde. Gleiches galt für Fledermausarten hinsichtlich der Bedeutung als Nahrungshabitat.

Durch die Rodungen hat sich die Lebensraumsituation auf dem Grundstück nachhaltig verändert. Derzeit bietet der Geltungsbereich Vögeln oder Fledermäusen keine Quartierfunktion mehr, weswegen diese Artengruppen auch nicht mehr betroffen sind. Sollten sich durch Stockausschläge und Gehölzsukzession wieder entsprechende Gehölzbestände entwickeln, sind die Rodungsverbote im Zeitraum von März bis September (Brutzeit von Vögeln) zu beachten.

Auf den offenen Flächen, die zuvor überwiegend beschattet waren, könnten sich im Laufe der Zeit aber theoretisch Reptilien (Zauneidechse, Äskulapnatter) ansiedeln, auch wenn für diese Arten zunächst einmal keine ausreichende Nahrungsgrundlage auf den Flächen vorhanden ist. Dies ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Fläche. Im Jahr 2016 wurde im Mai und Juni 2016 bei günstiger Witterung überprüft, ob Reptilien in die Fläche eingewandert sind. Bei beiden Kontrollbegehungen konnten keine Reptilien festgestellt werden. Da nicht auszuschließen ist, dass bis zum Baubeginn eine Besiedlung durch geschützte Arten erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person zu einem geeigneten Zeitpunkt vorgenommen werden.

Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten (z.B. Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Mollusken) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nach wie vor nicht einschlägig. Auch Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Der Vorhabenträger plant eine Bebauung des Grundstücks mit einem Riegel entlang der Friedrich-Ebert-Straße und drei Stadtvillen an der Goethe- bzw. Schillerstraße.

Das Gebäude entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist als Pflegeheim konzipiert. In den Stadtvillen sollen rollstuhlgerechte Wohnungen aber auch Wohnungen bzw. Wohngemeinschaften für Senioren entstehen. Da später eine Teilung des Grundstücks ermöglicht werden soll, gibt es keine bauliche Verbindung zwischen den Stadtvillen und dem Pflegeheim.

Die Stadtvillen sind als dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss konzipiert. Das Dach soll als Zeltdach ausgeführt werden.

Das Pflegeheim soll als dreigeschossiges Gebäude mit einem Sockelgeschoss ausgeführt werden. Im nördlichen Bereich (hinter Haus Friedrich-Ebert-Straße 38) soll es ein Geschoss niedriger sein. Bei diesem Gebäude ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen, d.h. das Pflegeheim wird über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen und die Stadtvillen über die Goethestraße bzw. die Schillerstraße.

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt soll sich zwischen den Stadtvillen 2 und 3 in Form eines Autoaufzugs befinden. Es ist vorgesehen, dass der innere Bereich nur für Rettungskräfte befahrbar ist.

Im Bereich des Pflegeheims gibt es eine Vorfahrt, an der auch einige Besucherstellplätze untergebracht werden. Weitere Besucherstellplätze befinden sich im Bereich der Stadtvillen an den öffentlichen Straßen.

In Neckarsteinach gibt es eine Stellplatzsatzung, die dem Stellplatznachweis zu Grunde gelegt wird.

Pro Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mehr als 2 WE) sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Kleinstwohnungen (unter 50 m²) ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Der Vorhabenträger strebt eine Verringerung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze an und hat hierzu einen Antrag an die Stadt gestellt. In ihrer Sitzung am 18.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass von den nachzuweisenden 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit 1,25 nachzuweisen sind und die restlichen 0,25 Stellplätze abgelöst werden dürfen.

Bei einem Pflegeheim ist 1 Stellplatz für 4 – 10 Betten nachzuweisen. Im Teilbereich Pflegeheim sind für die ca. 60 Betten 10 Stellplätze in der Tiefgarage und 5 Besucherstellplätze vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Auf die Ausweisung eines Gebietstyps gemäß BauNVO wird verzichtet. Dies ermöglicht § 12 Abs. 3 BauGB. Mit der Definition der zulässigen Nutzung durch textliche Festsetzungen wird das Vorhaben so genau als möglich gesichert. Das Plangebiet wird im Bereich der künftigen Grundstücksgrenze in ein Teilgebiet „Stadtvillen“ und ein Teilgebiet „Pflegeheim“ untergliedert. Im Teilgebiet „Stadtvillen“ sollen Wohnungen in Stadtvillen entstehen und im Teilgebiet „Pflegeheim“ das vorgesehene Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist man hinsichtlich der Festsetzungen nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Im vorliegenden Fall werden insbesondere bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die vom Investor geplanten Nutzungen gesichert.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen beschrieben und festgelegt. Danach sind im Teilgebiet „Pflegeheim“ ein Pflegeheim mit den zugehörigen Außenanlagen und Nebenanlagen zulässig. Damit wird das Projekt des Vorhabenträgers für diesen Teilbereich hinreichend beschrieben.

Im Teilgebiet „Stadtvillen“ sind neben der vorgesehenen Wohnnutzung auch Räume für freie Berufe zulässig. Diese sind gemäß § 13 BauNVO auch in den Baugebieten gemäß §§ 2 - 4 BauNVO allgemein zulässig. Da im vorliegenden Fall kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt wird, wird diese Klarstellung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu den freien Berufen zählen u.a. Architekten, Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Designer oder Physiotherapeuten, die aufgrund der o.g. Regel dann Räume in den Wohnungen zur Ausübung ihres Berufs in Anspruch nehmen können.

Über die angesprochenen Nutzungen hinaus werden über Absatz 3 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch folgende Nutzungen für allgemein zulässig erklärt: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Zu denken wäre bspw. an ein kleines Café im Altenheim, das auch öffentlich zugänglich wäre oder ein Zeitschriftenladen, ein Friseur oder eine Schneiderei, z. B. in Form einer Änderungsschneiderei.

Es handelt sich also um kleinere gewerbliche Nutzungen, die mit der Hauptnutzung (dem Wohnen) in Verbindung stehen und es nicht stören. Die Formulierung wurde in Anlehnung an den § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gewählt. Dort sind sie als allgemein zulässige Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet aufgezählt.

Dabei bezeichnet der Laden die Unterform eines Einzelhandelsbetriebes, der (auch aufgrund seiner Größe) eher der Nahversorgung des Gebiets dient. Ein Laden kann der angesprochene Zeitschriftenverkauf oder Lottoladen sein.

Die städtebaulichen Gründe für die Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs über die vom Investor hinaus vorgesehenen lassen sich wie folgt darstellen:

1. Verzicht auf die Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO: Anstelle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden zwei Gebiete (Pflegeheim und Stadtvillen) festgesetzt, um das Vorhaben umfassend im Rahmen der Bauleitplanung betrachten und beurteilen zu können.
2. Im Rahmen einer nachhaltigen Planung soll jedoch innerhalb der Vorgaben durch den Bebauungsplan auch eine Weiterentwicklung möglich sein. Das bedeutet u.a., dass wenn sich innerhalb einiger Jahre zeigen sollte, dass beispielsweise im Pflegeheim ein öffentliches kleines Café betrieben werden könnte, dies auch zulässig sein sollte. Gleiches gilt, wenn einer der Bewohner der Stadtvillen in seiner Wohnung sich freiberuflich betätigen möchte, dies planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Ein weiteres Beispiel für eine städtebaulich unproblematische Umnutzung wäre zum Beispiel auch die Nutzung einer Erdgeschosswohnung als Änderungsschneiderei. Die Grenze für diese zusätzliche Nutzung liegt im Schutz der Wohnnutzung. So würde ein metallverarbeitender Betrieb, wie eine Schlosserei, nicht zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen.

Sollte die derzeit durch den Investor vorgesehene Nutzung als Wohnungen im Bereich Stadtvillen bzw. das Pflegeheim nach erteilter Baugenehmigung in Teilbereichen umgenutzt werden, so ist dafür natürlich ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen und dann im Genehmigungsverfahren auch bspw. der Stellplatznachweis aufgrund der neuen Nutzung zu führen.

Maß der baulichen Nutzung – Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird zwischen dem Teilgebiet „Stadtvillen“ und dem Teilgebiet „Pflegeheim“ unterschieden:

Im Teilgebiet „Stadtvillen“ wird eine GRZ von 0,3 und im Teilgebiet „Pflegeheim“ eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit werden im Teilgebiet „Pflegeheim“ die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten.

Hinsichtlich der Nutzungskennziffern ist immer auch die GFZ zu betrachten, auch wenn diese, wie im vorliegenden Fall, nicht festgesetzt ist. Aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird sich im Weiteren an den Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet orientiert. Die Obergrenze der GFZ für allgemeine (und reine) Wohngebiete beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2. Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben hat für den Teilbereich „Pflegeheim“ eine GFZ von 1,22 und für den Teilbereich „Stadtvillen“ eine GFZ von 0,89. Bei der Betrachtung des gesamten Grundstücks ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,03.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe:
Es ist an dieser Stelle im Plangebiet eine städtebauliche Kante zur Friedrich-Ebert-Straße erwünscht, um gleichzeitig im rückwärtigen Bereich einen ruhigen Innenbereich zu erhalten.

Dennoch dürfen nach Maßgabe des Gesetzes eventuelle städtebauliche Missstände nicht verfestigt werden. Ob städtebauliche Missstände vorliegen, bemisst sich an den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Bereich wurden in den letzten Jahren keine bodenrechtlichen Spannungen festgestellt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dies zeigt sich u.a. durch den Wechsel von dichter mit lockerer Bebauung, vgl. die folgenden Ausführungen.

Darüber hinaus kann ausgeführt werden, dass zur Reduzierung der Auswirkungen durch den Verkehr im Gebiet eine Tiefgarage bzw. auch Garagengeschosse vorhanden sind. Diese werden durch den Bebauungsplan explizit festgesetzt bzw. nicht ausgeschlossen.

Des Weiteren werden durch die Festsetzung von Baufenstern bestimmte Bereiche von einer Überbauung freigehalten.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 für das Teilgebiet „Stadtvillen“ die Überschreitung der Obergrenzen im Teilgebiet „Pflegeheim“ ausgeglichen. Da die Fläche des Teilgebiet „Pflegeheim“ mit 2.386 m² etwas kleiner ist als die Flächen des Teilgebiet „Stadtvillen“ (3.036 m²) ergibt sich für das Baugebiet insgesamt eine GRZ von etwas weniger als 0,4 (0,375).

Die Überschreitung der GRZ und GFZ ist also erforderlich und kann im Zusammenhang des Bebauungsplanes bereits durch die bestehende Situation ausgeglichen werden.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Das Vorhaben sieht im Bereich der Stadtvillen ein weiteres Geschoss vor, das jedoch nicht den Vollgeschossbegriff des § 2 Abs. 4 Satz 3 HBO erfüllt.

Beim Pflegeheim erfüllt das Sockelgeschoss nicht den Vollgeschossbegriff der HBO.

Neben der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse werden auch Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Dies geschieht insbesondere aus Gründen der Sicherung der stadträumlichen Struktur, also der Berücksichtigung der angrenzenden Gebäude.

Bereich Stadtvillen

Bei der Bebauung entlang der Goethestraße / Schillerstraße soll die Höhe des Neubaus unter der Firsthöhe der bestehenden Wohnanlage Goethestraße / Schillerstraße liegen. Dies weist eine Firsthöhe von ca. 156,5 m auf. Aufgrund der Topographie wird das Baufenster unterteilt und, bei gleicher Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, werden folgende Gebäudehöhen als maximale Höhen, bezogen auf NN, (von Nord nach Süd) festgesetzt: 152 m, 154 m und 156 m. Mit diesen Höhen wird ein gewisser Puffer gegenüber dem Planungsstand des Investors eingeplant.

Bereich Pflegeheim

Beim Pflegeheim ist ein zweigeteilter Baukörper vorgesehen. Der nördliche Baukörper ist zweigeschossig, der südliche dreigeschossig. Diese Aufteilung wird über planungsrechtliche Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse gesichert. Damit soll u.a. auf das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 38 Rücksicht genommen werden. Für die beiden Bereiche werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt: im nördlichen Bereich 145,5 m und im südlichen Bereich 148,5 m.

Bauweise

Für das Teilgebiet „Stadtvillen“ wird eine offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass die Gebäude maximal eine Länge von 26 m aufweisen dürfen. Damit soll einer durchgehenden oder riegelähnlichen Bebauung entlang der Goethestraße/Schillerstraße begegnet werden. Mit der Ausweisung eines großen Baufensters, vgl. folgender Abschnitt, soll trotzdem eine gewisse Flexibilität gesichert werden.

Für das Teilgebiet „Pflegeheim“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Eine Längenbeschränkung ergibt sich hier aus den Baugrenzen. Das Gebäude hat nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von ca. 43 m entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der versetzte Teil ist ca. 23 m lang. Die städtebaulich wirksamen 43 m entlang der Friedrich-Ebert-Straße würden noch den Längenbeschränkungen der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO entsprechen. Aufgrund der Verbindung der beiden Gebäudeteile ist die o.g. Festsetzung erforderlich.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus der Hessischen Bauordnung, § 6 Abs. 5 HBO: 0,4 H, mindestens 3 m.

Abstandsflächen sind nur von oberirdischen Bauteilen nachzuweisen, somit ist die Lage der Tiefgaragen oder der Kellerabstellräume im Teilgebiet „Pflegeheim“ bis an die Grundstücksgrenze planungsrechtlich gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Es werden zwei Baufenster festgesetzt, jeweils eines pro Baugebiet.

Im Teilgebiet „Pflegeheim“ wird das Baufenster teilweise bis an die vorhandenen und künftigen Grundstücksgrenzen herangeführt um die Unterbauung mit Abstellräumen, Treppen und Teilen der Tiefgarage zu ermöglichen. Oberirdisch müssen die Gebäude um das Maß der Abstandsfläche von der Grundstücksgrenze abrücken. Es gilt § 6 HBO.

Fläche für Tiefgaragen

Im Teilgebiet „Stadtvillen“ werden die durch die Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen als „Fläche für Tiefgaragen“ festgesetzt. Hier sind insbesondere die Flächen im Hof und zu den bestehenden Grundstücksgrenzen relevant.

Anstelle der Festsetzung von tieferen Baufenstern wird diese Möglichkeit gewählt um den geschützten Innenhof zu sichern und diesen von oberirdischer Bebauung frei zu halten.

Die Tiefgarage unter den Stadtvillen soll durch einen Autoaufzug erschlossen werden, der sich zwischen den Stadtvillen 2 und 3 befinden wird. Der Zufahrtsbereich wird entsprechend festgesetzt, vgl. Aussagen im Kapitel „Zufahrten“.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und in den eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Diese zeichnerisch festgesetzten Flächen befinden sich im Bereich der Goethe- und Schillerstraße.

Hinsichtlich der Nebenanlagen wird bestimmt, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 50 m² je Teilgebiet zulässig sind. Hinsichtlich der baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ist § 6 Abs. 9 und Abs. 10 HBO einschlägig.

Zufahrten (Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die Zufahrten festgesetzt. Damit soll zum einen verhindert werden, dass der Innenraum durch Autos befahren und damit nicht als ruhiger Bereich genutzt werden und zum anderen sollen durch die Verhinderung des Zufahrtsverkehrs an den Grundstücksgrenzen im Bereich Goethestraße / Schillerstraße die benachbarte Wohnbebauung vor diesem Lärm geschützt werden. Im Bereich Stadtvillen ist dies der Bereich zwischen den vorgesehenen Stadtvillen 2 und 3. Hinweislich wird im Planblatt vermerkt, dass eine Befahrung des Innenhofs durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) möglich ist.

Im Bereich des Pflegeheims wird die geplante Vorfahrt mittels zeichnerischer Festsetzungen für die Ein- und Ausfahrten gesichert. Hier befinden sich die Zufahrtsbereiche direkt an den Grundstücksgrenzen der Nachbarbebauung. Aufgrund der Topographie müssen die Zufahrtsbereiche durch Stützmauern zu den Nachbargrundstücken gesichert werden. Diese Stützmauern sind gem. § 6 Abs. 10 Nr. 7 HBO abstandsflächenfrei.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Lt. Bodengutachten (HPC AG Stuttgart, 21.09.2016 und Stellungnahme zur Versickerung vom 11.10.2016) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur in geringem Umfang möglich.

Es ist vorgesehen, das Drainagewasser der Stadtvillen 1 und 2 zu versickern. Zur Versickerung des Drainagewassers der Stadtvilla 3 und des Alten- und Pflegeheims sind Sickerschächte notwendig.

Das auf den Dachflächen der Stadtvillen anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Gleiches gilt für das Alten- und Pflegeheim, wobei aufgrund der Ausführung des Daches als Gründach die Menge des anfallenden Wassers reduziert werden kann bzw. eine gedrosselte Ableitung erfolgt.

Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Für das Teilgebiet „Stadtvillen“ wird festgesetzt, dass 50% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen für alte oder behinderte Menschen zu verwenden ist. Damit wird dem Ziel der Stadt Neckarsteinach Rechnung getragen, im zentralen Ortsbereich Wohnungen für eine älter werdende Bevölkerung bereit zu halten und somit auch älteren Menschen zu ermöglichen in Neckarsteinach zu bleiben.

Grundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, der ermöglicht Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf auszuweisen. Die Festsetzung wird auf das gesamte Teilgebiet „Stadtvillen“ bezogen, das Teil der Wohnbebauung am Leimenbuckel ist. Um eine gewisse Variabilität im weiteren Verfahren zu behalten, wird diese Festsetzung auf die gesamte Fläche Teilgebiet „Stadtvillen“ bezogen, aber mit einem Prozentsatz von 50% belegt.

Die Anforderungen an die Wohnungen werden mit folgendem Zusatz weiter ausgeführt: *Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.*

Eine rollstuhlgerechte Wohnungsorganisation wird in der DIN 18040, Teil 2 dargestellt.

Für die übrigen Wohnungen wird bestimmt, dass diese ohne Treppen zugänglich sein sollen. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Einbau von Aufzügen in den Wohngebäuden und erfüllt damit diese Forderung. In einem „normalen“ bebauungsplanverfahren wäre diese Festsetzung aufgrund des zu beachtenden Festsetzungskatalogs des §9 BauGB nicht möglich. Da es sich bei der 3. Änderung des BP „Am Leimenbuckel“ aber um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Stadt Neckarsteinach nicht an den abschließenden Katalog des § 9 BauGB gebunden, vgl. § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB.

Mit der Festsetzung zur Erreichbarkeit der Wohnungen soll sowohl den Bedürfnissen von älteren Bürgern aber auch jungen Familien Rechnung getragen werden und so auch ein in Zukunft tragfähiges internes Erschließungskonzept umgesetzt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Mit dieser Festsetzung soll dazu beigetragen werden, dass insbesondere für den Innenhof eine Gestaltung mit Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Auch im Hinblick auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser werden Regelungen zur Ausführung der Dachbegrünung der Flachdächer und der Dächer der Tiefgaragen getroffen. So wird bestimmt, dass Dächer von Gebäuden mit Flachdächern auf 70% der Dachfläche zu begrünen sind. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Zurückhaltung und möglichen Verdunstung von Niederschlagswasser geleistet. Hinsichtlich der Konstruktion wird festgelegt, dass die Vegetationstragschicht mindestens 10 cm stark sein muss, so dass auch Pflanzen wachsen können und die Lösung funktioniert. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Dachbegrünung

von Anfang an bei der Konstruktion und Statik zu berücksichtigen ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Gebäude, die kleiner als 20 m² Grundflächen sind.

Um im Innenhof die Fläche über den Tiefgaragen adäquat nutzen zu können, wird hier die Vegetationsschicht mit einer Mindestdicke von 60 cm festgesetzt.

Entlang der Goethestraße / Schillerstraße sowie entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird es einige ebenerdige Stellplätze geben.

Hinsichtlich dieser ebenerdigen privaten Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit behindertengerechtem Belag herzustellen sind. Mit dieser Festsetzung soll dem Ziel der Stadt dort altengerechte Wohnungen anzusiedeln, Rechnung getragen werden. Das Niederschlagswasser ist seitlich zur Versickerung zu bringen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Damit soll auch hier der Eingriff in den Wasserkreislauf minimiert werden.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ legt keine expliziten Orientierungswerte für Pflegeheime fest. Sie gibt eine Spanne für Sondergebiete (je nach Nutzung) an, die tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 45 – 65 dB (A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) 35 – 65 dB (A) beträgt. Als besonders ruhebedürftige Nutzungen würden nach dieser Vorschrift bspw. die Pflegezimmer gelten, auch wenn diese nicht explizit erwähnt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie können im Rahmen der städtebaulichen Abwägung unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme und der städtebaulichen Zielsetzungen überschritten werden. Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Durch planerische Festsetzungsmöglichkeiten können auch bei Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Neben der DIN 18005 gelten auch die genaueren Regelungen der TA Lärm für den Gewerbelärm, die 16. BImSchV für den Verkehrslärm (Umbau/Neubau von Verkehrswegen). Die 16. BImSchV wird bei der Betrachtung hilfsweise herangezogen, da in ihr Pflegeheime als gesonderte Kategorie aufgeführt sind und für den Verkehrslärm somit Hinweise gegeben werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Immissionssituation in einem Schallschutzgutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht 070-4290, Stand März 2016, aktualisiert: November 2016) eingehend untersucht.

Das Plangebiet wird durch verschiedene Emissionsquellen beeinträchtigt. Bei freier Schallausbreitung sind weite Bereiche der Fläche Immissionen ausgesetzt, die die Grenzwerte der 16. BImSchV für Pflegeheime übersteigen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Pflegeheime liegen tags bei 57 dB (A) und nachts bei 47 dB (A).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen tags 45 dB (A) und nachts 35 dB (A).

Bei den Emissionsquellen handelt es sich zum einen um den Verkehrslärm von der Bundesstraße B37/45 sowie der umgebenden Straßen, der im Neckartal verlaufenden Bahnlinie Heidelberg – Eberbach und der Schifffahrt auf dem Neckar.

Weitere Lärmquellen sind Gewerbelärm des Autohauses an der Bahnhofstraße.

Des Weiteren werden Emissionen durch die neuen Nutzungen auf dem Plangebiet hervorgerufen.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Hauptlärmquelle der Schienenverkehr ist. Es wurde im Gutachten die Möglichkeit von aktivem Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden angesprochen (vgl. Kapitel 5 des Gutachtens). Für einen wirkungsvollen Schallschutz müssten

die Lärmschutzwände möglichst nah an den Gleisen, also außerhalb des Plangebiets, errichtet werden. Eine Errichtung von Lärmschutzwänden im Plangebiet würde haushohe Wände erfordern, die zum einen selbst Abstandsflächen einhalten müssten und zum anderen nicht ins Ortsbild passen würden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks würde damit stark eingeschränkt werden.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu erfüllen, werden im Bebauungsplan textliche Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Ziel ist grundsätzlich die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zur Schaffung einer guten Aufenthaltsqualität.

Schutzwürdig sind die Aufenthaltsräume, die analog § 2 Abs. 9 HBO definiert wurden: Aufenthaltsräume im Sinne dieser Vorschrift sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, wie z.B. Wohn- und Schlafräume, Pflegezimmer, Büroräume, Zimmer des Pflegepersonals.

Auf dem Planblatt sind in einem Beiplan die Lärmpegelbereiche dargestellt, auf die in einer Tabelle mit den Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile Bezug genommen wird. In dem genannten Plan wurde nicht mit der freien Schallausbreitung gearbeitet sondern es wurden die seitens des Vorhabenträgers zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorgesehenen Gebäude berücksichtigt und somit auch die abschirmende Wirkung untereinander mit dargestellt.

Teilbereich „Stadtvillen“

Es wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Sollte eine Grundrissorientierung von Schlafräumen und Kinderzimmern auf lärmabgewandten Gebäudeseiten aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, müssen die Außenbauteile (Fenster und Wand) ein in der Tabelle aufgeführtes Schalldämmmaß aufweisen.

Die Anforderungen an das Schalldämmmaß werden aus Tabelle 3 des Gutachtens in Verbindung mit Anlage 2.1 und dem Übersichtslageplan der Immissionsorte sowie der Darstellung der Lärmpegelbereiche deutlich.

Auf die Aufführung des Lärmpegelbereichs II kann in der genannten Tabelle verzichtet werden, da durch den heutigen Stand der Technik Bauteile das für diesen Lärmpegelbereich geltende Schalldämmmaß einhalten.

Fenster von Kinderzimmern und Schlafräumen, die nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, müssen mit mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Damit wird auch bei geschlossenen Fenstern die Möglichkeit eines ausreichenden Luftwechsels gewährleistet.

Für den Teilbereich „Stadtvillen“ wird zum Schutz der Aufenthaltsräume und der wohnungsnahen Freibereiche festgesetzt, dass die Wohnnutzung sowie andere Nutzungen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erst aufgenommen werden darf, wenn das Gebäude im Teilgebiet „Pflegeheim“ mit einer Oberkante von mindestens 144 m ü. NN im nördlichen Teil und 147 m ü. NN im südlichen errichtet wurde. Diese Mindesthöhen bleiben 1 m unter den maximal zulässigen Höhen gem. Bebauungsplan für die beiden Bereiche des Teilbereichs „Pflegeheim“. Das Pflegeheim ist elementarer Bestandteil des Schallschutzes für die Stadtvillen, insbesondere der Aufenthaltsräume zum Innenhof. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 2 BauGB.

Teilbereich Pflegeheim

Die Westfassade des künftigen Pflegeheims ist die am stärksten durch Verkehrslärm betroffene Fassade im Plangebiet. Laut Gutachten gehen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß über den Lärmpegelbereich V hinaus (im Südwesten).

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass aufgrund der hohen Nachtwerte besondere Vorkehrungen zu treffen sind. Da aufgrund der Typologie von Pflegeheimen letztendlich meist eine einseitige Orientierung der Pflegezimmer bedingt ist, läuft für den Teilbereich „Pflegeheim“ eine Festsetzung zur Grundrissorientierung ins Leere. Es ist also auf bauliche Maßnahmen abzustellen.

Insbesondere für diesen Teilbereich sind die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu berücksichtigen und auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Betroffen sind insbesondere die Immissionsorte im 2. Obergeschoss an der Fassade Richtung Bahnlinie, wo Überschreitungen von 19,7 bzw. 18,5 dB(A) ermittelt wurden. Damit ist man lt. Gutachten im Lärmpegelbereich VI und es sind Sonderkonstruktionen notwendig.

Das Gutachten schlägt Laubengänge, vorgehängte Fassaden oder Schallschutzfenstersonderkonstruktionen vor, vgl. S. 19f des Gutachtens. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Problem mit dem Einbau von speziellen Kastenfenstern zu lösen, die ähnlich wie eine Doppelfassade funktionieren. Dabei handelt es sich um Dreh-Kippfenster mit Dreifachverglasung, vor die noch eine Festverglasung angebracht wird. Zwischen den beiden Fensterebenen befindet sich eine Jalousie, so dass auch der sommerliche Wärmeschutz bewältigt werden kann.

Abbildung 4: Beispiel für Schallschutzsonderfenster, Schüco AWS 120 CC.SI

Das Fenster verfügt lt. Hersteller über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ 53 bzw. 56 dB, je nach Ausführungsart. Das bewertete Schalldämmmaß liegt somit über den geforderten 50 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien, die bei Lärmpegelbereich V nachzuweisen wären.

Ausnahme für beide Teilbereiche

Als planungsrechtliche Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB für beide Teilbereiche wird festgesetzt, dass eine Abweichung von den Festsetzungen zum Schalldämmmaß mit konkreten baulichen Maßnahmen möglich ist, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert 49 dB (A) in der Nacht nicht überschreitet. Als bauliche Schallschutzmaßnahmen werden genannt: vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen und Schallkonstruktionen. Der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern der Aufenthalts-

räume darf dann den Wert von 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Die 49 dB(A) entsprechen dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete. Für Krankenhäuser, Kur- und Altenheime, die von der Typologie dem Pflegeheim am nächsten sind, liegt der Wert eigentlich bei 47 dB(A). Die Anwendung des 2 dB(A) höheren Wertes scheint vertretbar, da zum einen durchaus gewünscht ist, dass durch die oben genannten Sonderkonstruktionen auch ein Öffnen der Fenster ermöglicht wird und nicht nur auf die Einhaltung des Innenpegels beim Verkehrslärm abgestellt wird. Zum anderen wären Pflegeheime als Anlage für soziale Zwecke bzw. als Wohnnutzung auch im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, ebenso wie im Mischgebiet, vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO.

Ebenso kann ausnahmsweise von den Festsetzungen zum Schalldämmmaß abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster diese nur belichten, nicht aber geöffnet werden können, und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt. Diese Vorschrift wird aufgenommen, da es durchaus im Laufe des weiteren Verfahrens möglich sein könnte, dass Änderungen an der Planung vorgenommen werden.

Die Einhaltung der Vorschriften wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Deswegen wurde als Hinweis aufgenommen, dass der erforderliche Nachweis der Anforderungen an die Luftschalldämmung bei gleichzeitiger Belüftung der schutzbedürftigen Räume mit den Bauvorlagen durch ein qualifiziertes Gutachten zu erbringen ist. Diese Festsetzung ist möglich, da die plangebende Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist.

Gestalterische Festsetzungen

Da es sich im vorliegenden Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB das Vorhaben mit seinen Ansichten, Grundrissen und Schnitten Anlage zum Durchführungsvertrag wird, werden die gestalterischen Festsetzungen auf wenige beschränkt.

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Da das Gelände insbesondere von der anderen Neckarseite gut einsehbar ist und somit der Dachform als „5. Fassade“ eine besondere Bedeutung zukommt, wurden im Vorfeld verschiedene Dachformen auch am Modell untersucht.

Für das Teilgebiet „Stadtvillen“ werden Walmdächer und, als besondere Art des Walmdachs, Zeltdächer für zulässig erklärt, die maximale Dachneigung beträgt 15°.

Für das Teilgebiet „Pflegeheim“ werden Flachdächer als zulässig erklärt, wobei diese dann zu begrünen sind. Das Pflegeheim ist aufgrund der Größe der Dachfläche weithin von der anderen Talseite sichtbar und würde, wenn es mit Ziegeln oder Metall gedeckt wäre, evtl. sehr stark als Fremdkörper wirken, da die Umgebung eher kleinteilig ist. Aus diesem Grunde wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Dieses hat auch Vorzüge im Hinblick auf klimatische Aspekte und die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswässern.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu den Dachaufbauten getroffen. Sie sind, außer für technische Anlagen, unzulässig. Die technischen Anlagen dürfen maximal 30% der Dachfläche einnehmen. Um keine unruhige Dachlandschaft zu erhalten wird bestimmt, dass Dachaufbauten einzuhausen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken sind. Damit wird insbesondere der Blick vom Straßenraum berücksichtigt, dass also eine ruhige Dachlandschaft erzielt werden soll. Die Fernwirkung des Daches als „5. Fassade“ wird mit der Festsetzung zur Begrenzung der technischen Aufbauten (z.B. aufgrund von Aufzügen oder Lüftungsanlagen) auf maximal 30% der Dachfläche berücksichtigt.

Der Bebauungsplan sieht auch Festsetzungen zu Einzäunungen und Einfriedungen vor. Es wird bestimmt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen senkrecht gegliederte Einfriedungen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig sind. Damit wird das nach Landesbauordnung zulässige Höchstmaß von 2 m gem. §6 Abs. 10 Nr. 6 HBO mit dem Ziel unterschritten, dass Blickbeziehungen zwischen den öffentlichen und privaten Flächen möglich sind. Von der Höhenbeschränkung auf 1,60 m wird die vorhandene Stützmauer entlang der Friedrich-Ebert-Straße ausgenommen. Diese ist im Bestand zum Teil höher und soll in Teilbereichen erhalten werden. Sie wird mit der Festsetzung explizit gesichert.

Hinsichtlich der seitlichen Einzäunung wird die zulässige Höhe auf 1,20 m festgelegt und damit eine Regelung aus anderen Bereichen Neckarsteinachs übernommen.

Um einen möglichst großen Innenhof zwischen den neuen Gebäuden zu erhalten, wird bestimmt, dass eine durchgehende Trennung zwischen den Bereichen unzulässig ist. Darüber hinaus wird aber klarstellend festgelegt, dass die Einzäunung von Teilbereichen zulässig ist. Dies ist insbesondere mit Hinblick auf bestimmte Personengruppen des Pflegeheims, wie zum Beispiel verwirrte oder demente Menschen, die eines besonderen Schutzes bzw. einer besonderen Fürsorge bedürfen.

Um den Durchgang für Kleinstlebewesen zu ermöglichen, wird bestimmt, dass durchlaufende Sockel nicht zulässig sind, sowie dass zwischen Zaun und Geländeoberfläche ein mindestens 10 cm großer Abstand eingehalten werden muss, so dass bspw. Igel durchlaufen können.

E REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Neckarsteinach und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Im Folgenden werden einige der enthaltenen Regelungen erläutert.

Hinsichtlich der Durchführungsfrist wird vereinbart, dass alle genannten Vorhaben spätestens innerhalb 5 Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans fertigzustellen sind. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann die Stadt die Fertigstellungsfrist um ein Jahr verlängern.

Der Bebauungsplan und die Entwurfspläne zu den Gebäuden werden Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Hinsichtlich eines möglichen Investorenwechsels verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Es wird klarstellend festgehalten, dass die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger der schriftlichen Zustimmung der Stadt Neckarsteinach bedarf. Diese Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung seitens der Stadt liegt bspw. insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

F VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Der Bebauungsplan wird im als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Damit entfällt die Pflicht, einen Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen, vgl. § 13a Abs. 2 S.1 Nr. 4 BauGB. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Ganz grundsätzlich ist anzuführen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ein bereits beplanter und erschlossener Bereich, der von Bebauung umgeben ist, wird überplant und einer Nutzung zugeführt. Mit der Überplanung werden Flächen für bestimmte Nutzergruppen ausgewiesen, nämlich für ältere Menschen, für die ein Mangel an entsprechendem Wohnraum besteht.

Zur bereits durchgeführten Rodung des ehemals vorhandenen Baumbestands wird auf Kapitel C.9 verwiesen.

Da der grundsätzliche Eingriff aus Gründen der Innenentwicklung und somit der städtebaulichen Nachhaltigkeit nicht zu vermeiden ist, werden folgende Verminderungsmaßnahmen getroffen:

- Festsetzung von Dachbegrünung im Bereich des Alten- und Pflegeheims
- Freihalten des inneren Bereichs zur Anlage von zugehörigen Freibereichen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und nur wenigen oberirdischen Stellplätzen

G AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimenbuckel“ soll ein bislang ungenutztes Grundstück inmitten eines bestehenden Wohngebietes einer zukunftsfähigen Nutzung mit altengerechten Wohnungen und einem Pflegeheim zugeführt werden. Damit werden spezielle Wohnbedarfe einer älter werdenden Bevölkerung gedeckt, so dass diese in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Das Vorhaben wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gesichert.

Auf die schwierige immissionsschutzrechtliche Situation des Grundstücks wird mit geeigneten Festsetzungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse reagiert. Die Festsetzungen sind in aktive und passive Festsetzungen untergliedert.

Im Planverfahren wurden auch die Auswirkungen in Form von Schallreflexionen auf die umgebende Bebauung untersucht, gutachterliche Stellungnahme Möhler + Partner, vom 02.06.2017. Dabei wurde neben dem Nullfall (also dem derzeitigen Zustand) der Planfall zum Vorhaben betrachtet, aber auch die Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Leimenbuckel“, der hier ebenfalls zu Grunde zu legen ist, in die Betrachtung einbezogen. Der Vorhabenträger beabsichtigt mit einer gegliederten Fassade zu arbeiten, die einen Reflexionsverlust von 2 dB(A) aufweist, dies wurde in der gutachterlichen Stellungnahme berücksichtigt.

Für das südlich angrenzende Grundstück „Am Leimenbuckel 6“ konnten keine Konflikte festgestellt werden. Hier ist aufgrund des Vorhabens an allen untersuchten Fassaden eine Pegelminderung feststellbar, da das Vorhaben das bestehende Gebäude abschirmt.

Anders stellt sich die Sachlage beim Gebäude „Friedrich-Ebert-Straße 38“ dar. Es wurden drei Immissionsorte (NO, SO und SW) jeweils im Erdgeschoss und im 1. OG betrachtet.

- Am Immissionsort im Südwesten (also zur Friedrich-Ebert-Straße hin) sind keine Pegeländerungen zu verzeichnen.

- Am Immissionsort im Südosten sind Pegeländerungen von 0,1 bzw. 0,2 dB(A) ermittelt worden, die durch das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar sind.

- Die höchsten Zunahmen wurden für den Immissionsort im Nordosten ermittelt: im Erdgeschoss am Tag um 1,2 dB(A) auf 46,2 dB(A) und in der Nacht um 2,9 dB(A) auf 45,8 dB(A). Im 1. OG wurden noch höhere Pegeländerungen ermittelt: tags um 2,7 dB(A) auf 49,0 dB(A) und nachts um 4,5 auf 48,4 dB(A).

Diese Pegeländerungen werden durch Schallreflexionen des geplanten Pflegeheims hervorgerufen. In diese Betrachtung ist jedoch einzustellen, dass auch derzeit auf den Grundstücken ein Baurecht für eine Einzelhausbebauung besteht, dessen Baufenster z.T. durch Baulinien begrenzt sind. Diese Einzelhausbebauung wurde gutachterlich betrachtet und festgestellt, dass auch bei Ausübung des derzeitigen Baurechts Pegelerhöhungen von bis zu 3,5 dB(A) möglich wären.

In der Zusammenschau ist also festzustellen, dass der Pegelunterschied zwischen bestehendem Baurecht und angestrebtem Baurecht ca. 1 dB(A) beträgt. Dies ist für das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar. Die 4,5 d(B) zwischen Nullfall (derzeitiger Zustand) und Planfall sind wahrnehmbar, wenngleich kein Anspruch darauf besteht, dass das Nachbargrundstück unbebaut bleibt.

In die weitere Betrachtung ist einzustellen, dass die Pegel an der Nordostfassade deutlich geringer sind als an der Südost bzw. Südwestfassade.

Die bestehende Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße ist gem. bestehendem Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Bereits im Nullfall werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (WR: 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) für den Tagzeitraum an der Südost und Südwestfassade überschritten. Im Nachtzeitraum werden sie an allen betrachteten Fassaden überschritten.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms werden i.d.R. hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV herangezogen. Diese liegen für reine und allgemeine Wohngebiete bei 59/49 dB(A) (tags / nachts). Die Grenzwerte werden an der Südost und Südwestfassade bereits im Bestand überschritten und durch die Neubebauung in unwesentlichem Maß erhöht.

An der Nordostfassade, wo eine signifikante Pegelerhöhung zu verzeichnen ist, werden die Orientierungswerte der 16. BImSchV eingehalten.

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass durch das Vorhaben am Baugrundstück Friedrich-Ebert-Straße 38 Pegelerhöhungen zu verzeichnen sind, in signifikantem Maße aber nur an der bisher ruhigen Nordostfassade und dass trotzdem die Grenzwerte eingehalten werden. Darüber hinaus ist in die Betrachtung einzustellen, dass das Plangebiet bereits jetzt bebaubar wäre und auch durch diese Bebauung Reflexionen auf das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 38 hervorgerufen worden wären. Diese wären um ca. 1 dB(A) niedriger gewesen als jetzt durch die Planung ermöglicht.

H BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Es ist möglich, im weiteren Verfahren eine Grundstücksteilung zwischen dem Teilgebiet „Stadtvillen“ und Teilgebiet „Pflegeheim“ vorzunehmen. Hierfür wäre jedoch kein Umlegungsverfahren gemäß BauGB notwendig.