Anlage 4 zur Vorlage GR/065/2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wiesental - 2. Änderung“

Gemarkung Sinsheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 17.05.2018

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	**Anlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.4	Sachnotwendige Einbeziehung von untergeordneten Flächen	2
2.	**Verfahren**	**2**
2.1	Lage und Abgrenzung	2
2.2	Bestandssituation	3
2.3	Seitheriges Planungsrecht	4
3.	**Übergeordnete Planungen**	**4**
3.1	Vorgaben der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Schutzgebiete	6
4.	**Plankonzept**	**7**
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	8
4.3	Technische Infrastruktur	8
4.4	Plandaten	8
5.	**Planinhalte**	**8**
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	11
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.	**Auswirkungen der Planung**	**13**
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
6.4	Immissionen	16
6.5	Verkehr	21
6.6	Hochwasser	21
6.7	Finanzielle Auswirkungen	23
7.	**Angaben zur Planverwirklichung**	**23**

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Anlass der Planung ist die Neuausrichtung der Nutzung der Fläche des ehemaligen Hallenbadareals. Im Sinne der gesetzlich geforderten Innenentwicklung strebt die Stadt Sinsheim die Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche an. Dazu ist eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Wiesental“, rechtskräftig seit dem 19.09.1978, erforderlich. Das Plangebiet wird aus einem bereits laufenden größeren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Wiesental – 1. Änderung“ herausgetrennt, um eine zügigere, zeitnahe Entwicklung des Areals zu ermöglichen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das brachliegende Teil ehemaligen Hallenbadareal einer Neubebauung mit gemischten Nutzung zugeführt werden.

Die Brachfläche soll aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit bisherigen kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen, wie Altenpflegeeinrichtungen, Stadthalle mit Bibliothek und Freibad mit Wohnmobil-Stellplatz, um weitere soziale Einrichtungen wie KiTa, Tagespflege, Sozialberatung, Notariat ergänzt werden. Zusätzlichen sollen Wohnungen im Obergeschoss die hohe Nachfrage nach attraktivem innerstädtischem Wohnraum entlasten. Die Planung soll so erfolgen, dass potentielle Konflikte, insbesondere bei der Erschließung und durch Lärmimmissionen, weitgehendst vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage mit guter Anbindung an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen.

Durch die Reaktivierung der Brachfläche soll ein Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Die Planung entspricht somit den in § 1 und § 1 a BauGB dargelegten Oberzielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches und der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rechtlich verankert ist die Planung als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB. Hiernach kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Für das Vorhaben wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens im nördlichen Teil des Plangebiets einschließlich der Herstellung der Stellplätze sowie der Außenanlagen mit Begrünung verpflichten.

1.4 Sachnotwendige Einbeziehung von untergeordneten Flächen

In das Plangebiet werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die Flächen des bestehenden Wohnmobil-Stellplatzes (Flst-Nr. 12349) und eines Teils des geplanten Freibadvorplatzes (Flst-Nr. 12342) beigezogen, um die innere Erschließung der verschiedenen Nutzungen rechtssicher zu regeln und potentielle Konflikte aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen des gesamten ehemaligen Hallenbadareals zu untersuchen und zu lösen.

2. Verfahren

Gemäß den gesetzlichen Regelungen zur Innenentwicklung wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 5.617 m² (s. tabellarische Aufstellung unter Kapitel 4.4) und unterschreitet damit weit den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Mit der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demgemäß wird von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich der Innenstadt von Sinsheim. Im Norden und Westen wird es von den Straßen „Am Ilvesbach“ und „Duttengäßchen“ umfasst. Im Süden grenzt es an die Bahnstrecke, im Osten an das Gelände des Freibades an.

Maßgebend im Detail ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

12342(t), 12348, 12349, 12349/1

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,94 ha.

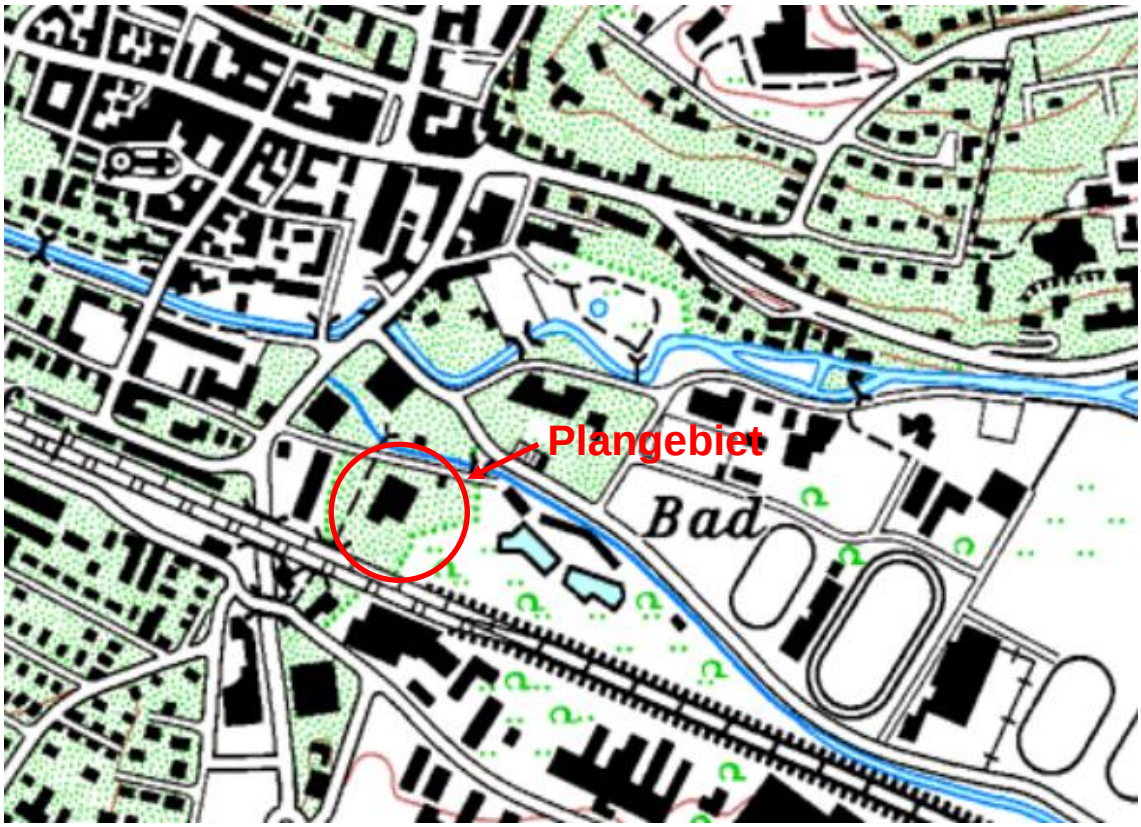

Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

2.2 Bestandssituation

Das Gelände ist größtenteils eben, steigt jedoch im Süden aufgrund des angrenzenden Bahndammes leicht an. Das Plangebiet setzt sich aus dem Bereich des Wohnmobil-Stellplatz im Süden und der brachliegenden Restfläche des ehemaligen Hallenbades im Norden zusammen.

Darüber hinaus befindet sich am Rande des Gebietes im Norden und Westen eine kleinere Anzahl von Parkplätzen. Auf der Brachfläche sind halbmittig auf dem Flurstück Nr. 12348 Gehölze vorhanden. Auf der Rückbaufläche selbst hat sich Ruderalvegetation gebildet. Im Osten befindet sich eine provisorische Zufahrt zum Wohnmobil-Stellplatz.

In näherer Umgebung befinden sich ein Seniorenheim (Nord-Osten), das Freibad (Osten) und ein Seniorenzentrum (Westen). Der Bahnhof Sinsheim (Elsenz) ist 300 m in westliche Richtung entfernt.

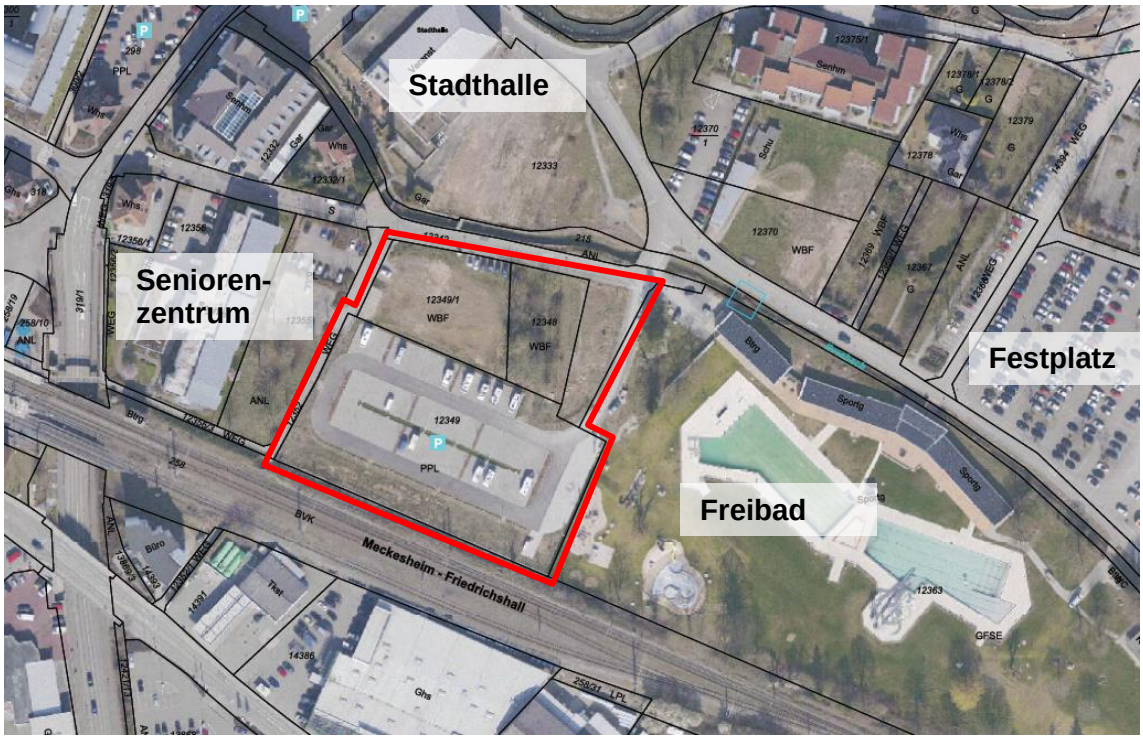

Abb. 2 Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation
(Quelle: Amt f. Stadt- u. Flächenentwicklung Stadt Sinsheim)

2.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Wiesental". Durch die nun erfolgende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesental" werden die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich komplett ersetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Sinsheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim – Heilbronn und ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit

besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Grundsatz) soll der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsstandort mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden.

Gemäß Plansatz 2.4.1.2 (Grundsatz) soll für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ausgebaut werden.

Die Planung stärkt die Stadt Sinsheim im Bereich sozialer Angebote und schafft Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Die Baulandbereitstellung erfolgt durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale unter Schonung des Naturhaushaltes und der Landwirtschaft. Die Planung entspricht daher den o. g. landesplanerischen Vorgaben.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar unterscheidet die Kernstadt von den ländlich geprägten Ortsteilen. Sie wird nicht dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Wie aus der Raumnutzungskarte ersichtlich, ist die Kernstadt Sinsheim u.a. als „Siedlungsfläche Wohnen" zur Aufnahme über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne vorgesehen. Für das Plangebiet gibt es keine restriktiv wirkenden regionalplanerischen freiraumbezogenen Ausweisungen.

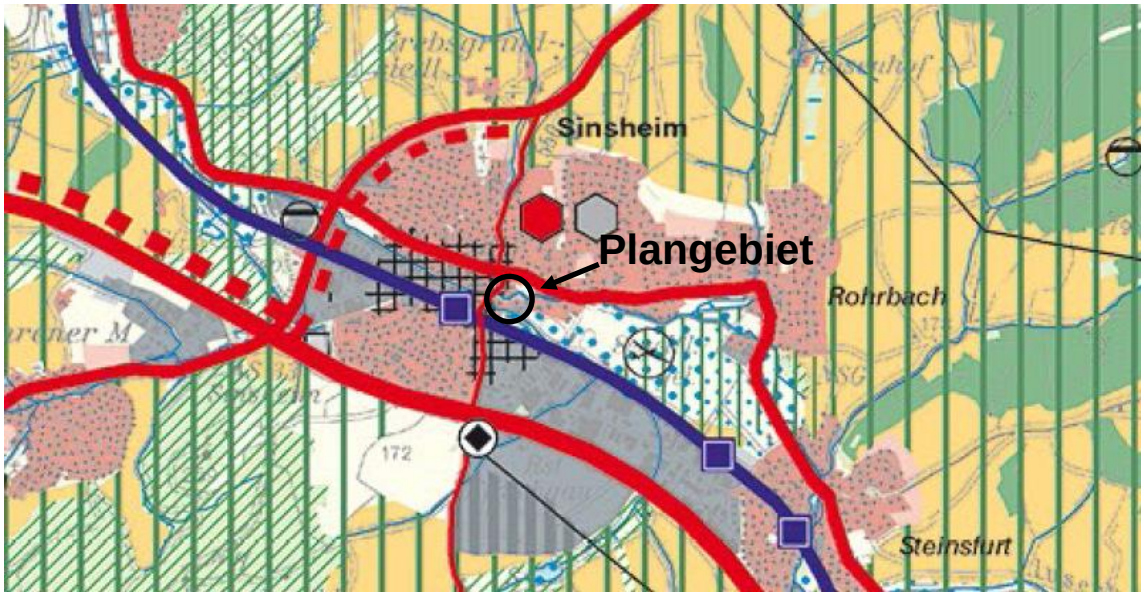

Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Der Bebauungsplan „Wiesental, 2. Änderung“ setzt insbesondere die folgenden regionalplanerischen Ziele zur Wohnbauflächenentwicklung um:

- Gemäß Plansatz 1.4.12 (Grundsatz) soll sich die Wohnbauflächenentwicklung an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren und unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen.

- Gemäß Plansatz 1.4.1.3 (Grundsatz) soll im Sinne der „Region der kurzen Wege“ eine Sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits- Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen angestrebt werden.
- Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Sinsheim bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 06.07.2006).

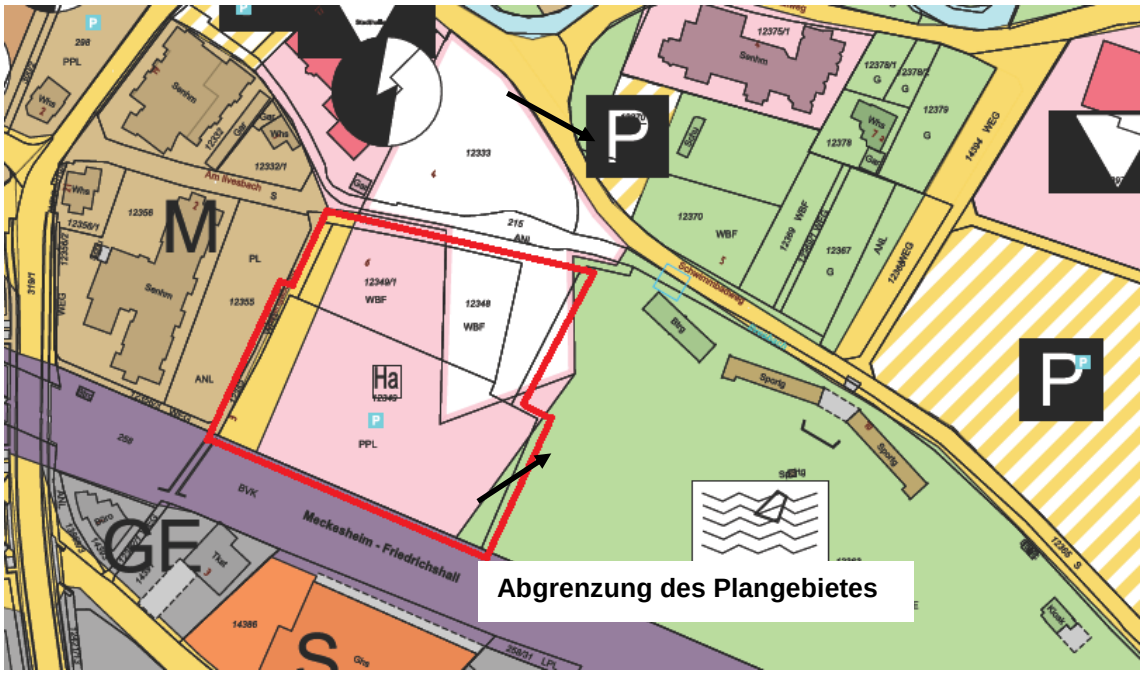

Abb. 4 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Sinsheim)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der westliche Rand wird als Verkehrsfläche und im südöstlichen Bereich ein Teil als Grünfläche dargestellt Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

3.3 Schutzgebiete

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind im Planbereich keine Schutzgebiete vorhanden. Des Weiteren finden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotope.

4. Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des ehemaligen Hallenbadareals hat eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Stadtentwicklung Sinsheims. Durch den neuen städtebaulichen Baustein wird das brachliegende Areal an der Straße „Am Ilvesbach“ aufgewertet und strukturell eine Verknüpfung zwischen dem östlich gelegenen Freibad und der westlich gelegenen innerstädtischen Mischnutzung geschaffen.

Auf dem südlichen Teil des Areals befindet sich ein Stellplatz für Wohnmobile zum vorübergehenden Aufenthalt. Der nordöstlich gelegene Teil des Gebiets wird im Zuge der Errichtung neuer Eingangsgebäude für das Freibad zu einem innerstädtischen Platz umgestaltet. Die Zufahrt von der Straße „Am Ilvesbach“ zum Wohnmobilstellplatz wird zukünftig verkehrssicher über diesen Platz geführt.

Das Bauvorhaben sieht entlang der Straße „Am Ilvesbach“ eine raumkantenbildende mehrgeschossige Bebauung vor. Für das westlich gelegene längliche Gebäude mit rund 40 m Länge sind drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen. Das östliche Gebäude wird als Punkthaus mit fünf Vollgeschossen und Staffelgeschoss ausgebildet. In den unteren Stockwerken der Gebäude sind soziale Einrichtungen wie die Kindertagesstätte, Tagespflege, etc. vorgesehen. Die oberen Stockwerke dienen dem Wohnen.

Abb. 5 Geplantes Objekt, Ansicht Süd (Quelle: O2R-Architekten)

Im Untergeschoss entsteht eine großzügige Tiefgarage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Zur Vermeidung von Konflikten bei der inneren Erschließung des Geltungsbereichs wird die Ein- und Ausfahrt auf der westlichen, südlichen und östlichen Seite des Gebäudekomplexes ausgeschlossen.

Hin zur Erschließungsstraße sind weitere Stellplätze für die Anlieferung und kurzzeitiges Parken vorgesehen. Es wird eine zukünftige Einbahnregelung der Straße „Am Ilvesbach“ nach § 45 StVO angestrebt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird daher eine Schrägaufstellung der Stellplätze vorgesehen.

Die Entwicklung zu einem gemischt genutzten Quartier mit vereinzelten Dienstleistungen und Wohnungen mit der vorgesehenen Dichte und Gebäudestruktur steht der innerstädtischen Bebauung sehr nah und bildet somit eine Erweiterung des Stadtkerns.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Mischgebiet wird über die Straße „Am Ilvesbach“ an die Friedrichstraße (L 550) angebunden. Der Wohnmobilstellplatz wird über eine gebietsinterne Erschließung über den Vorplatz des neuen Freibadeingangs im nordöstlichen Teilbereich ebenfalls an die Straße „Am Ilvesbach“ angeschlossen. Eine Erschließung des Bauvorhabens des Vorhabenträgers an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird zur Konfliktvermeidung ausgeschlossen.

4.3 Technische Infrastruktur

Die technische, leitungsgebundene Erschließung mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationslinien kann ohne besondere Aufwendungen über das umliegende Bestandsnetz erfolgen. Die Details des Ausbaus der Leitungsnetze werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

Die Entwässerung des Niederschlags erfolgt in den Ilvesbach. Um bei kurzen und heftigen Niederschlagsereignissen, Überschwemmungen vorzubeugen, ist durch technische Maßnahmen eine gepufferte und auf den Urabfluss gedrosselte Einleitung sicherzustellen. Die genaue Dimensionierung der technischen Anlage erfolgt im Bauantragsverfahren.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den in der Straße „Am Ilvesbach“ liegenden Mischwasserkanal.

4.4 Plandaten

Die geplanten Ausweisungen ergeben folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebiets		9.362 m²	
Nettobauland		8.623 m²	92,1 %
davon:	Mischgebiet	2.793 m²	29,8 %
	Sondergebiet	5.830 m²	62,3 %
Verkehrsflächen		739 m²	7,9 %
davon:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	739 m²	7,9 %

5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen (s. Kapitel 4.1) und dem angestrebten Nutzungsmix mit sozialen Einrichtungen, nicht störendem Gewerbe, Verwaltung und Wohnen im Bauvorhaben wird der nordwestliche Teil des Plangebiets als Mischgebiet und der südliche Teil als Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“ festgesetzt.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten und Wahrung einer konfliktfreien, attraktiven Nachbarschaft im Quartier, werden im Mischgebiet die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“, beschränkt auf Wohnmobile bzw. Reisemobile, festgesetzt. Hier dürfen nur Fahrzeuge abgestellt werden, die über eine eigenständige Notstromversorgung, Trinkwasserbevorratung bzw. eigenständige sanitäre Einrichtungen mit Auffangeinrichtungen für Schmutzwasser verfügen. Das Zelten sowie das Abstellen von PKW mit Wohnwagenanhänger sind daher ausgeschlossen. Der Platz kann nach Bedarf von ihren Nutzern zu jeder Tages- und Nachtzeit angefahren und verlassen werden.

Der Wohnmobil-Stellplatz ist zwar kein Parkplatz im herkömmlichen Sinne, ist aber auch nicht für das Saison- oder Dauercamping eingerichtet wie bei einem klassischen Campingplatz. Erholung ist nicht das prägende Merkmal des Wohnmobil-Stellplatzes. Er befriedigt vielmehr die hohe Nachfrage der Nutzer nach einfachen, zentralen und innenstadtnahen Transit- oder Kurzreiseabstellplätzen mit guter Anbindung an die Bundesautobahn A 6 und öffentliche Verkehrsmittel.

Der Wohnmobil-Stellplatz enthält zudem keine besonderen Aufenthalts- oder Aktionsbereiche, wie Grillplätze, Spielplatz oder Grünanlagen, die der Erholung dienen. Im Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“ sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck dienen. Ausnahmsweise werden jedoch untergeordnete Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, wie Stromanschlüsse, Frischwasserentnahmestellen und Entsorgungsbereiche gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung der Schaffung eines verdichteten, innerstädtischen, gemischt genutzten Quartiers erfolgt im Mischgebiet die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Daran anknüpfend wird die Gebäudehöhe inklusive aller technischen Aufbauten im Mischgebiet demnach auf 173,00 m bzw. 177,25 m (ü.NN.) mit maximal drei bzw. fünf Vollgeschossen, jeweils mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, begrenzt. Diese Festlegungen orientieren sich unter anderem an der umliegenden Bebauung und stellen nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde keine Beeinträchtigung für den naheliegenden Segelflugplatz dar.

Die einzige, darüber hinaus flächensparende Möglichkeit, Stellplätze für die geplanten sozialen Einrichtungen, Büros und Wohnungen in ausreichender Zahl auf dem Grundstück selbst zur Verfügung zu stellen, ist die Errichtung einer großflächigen Tiefgarage

unterhalb der Gebäude. Zusammen mit dem Erdgeschoss wird sie zudem nicht oder - Richtung Straße in Verbindung mit dem Erdgeschoss - als ein einziges erhöhtes Geschoss städtebaulich wahrgenommen. Das Tiefgaragengeschoss wird daher nicht als Vollgeschoss bewertet.

Die Möglichkeit, Staffelgeschosse inklusive der Aufbauten innerhalb der vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen vorzusehen, reduziert die Mächtigkeit der Gebäudekubatur und erlaubt dennoch die optimale Ausnutzung der Fläche zur Schaffung weiteren Wohnraums.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es erfolgt im Mischgebiet die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen, welche aus der Neubebauung des in Kapitel 4.1 beschriebenen städtebaulichen Konzepts abgeleitet wurden.

Zur Schaffung der erforderlichen Tiefgaragenstellplätze wird eine über die festgesetzten beiden Baufelder reichende Fläche benötigt. Hierfür erfolgt zusätzlich die Ausweisung einer Baugrenze, die den Teil des geplanten Tiefgaragengeschosses, welcher sich außerhalb der Baufenster für die beiden Gebäude befindet, umfasst.

Das zusätzliche Baufenster für das Tiefgaragengeschoss war nicht Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchung, da die Tiefgarage mit der Unterbringung von Stellplätzen nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient und somit keine lärmempfindliche Nutzung darstellt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln und die Verkehrssituation innerhalb der Straße „Am Ilvesbach“ zu entlasten, sollen die baurechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Zusätzlich können als ergänzendes Angebot für Anlieferung, Besucher, etc. nur entlang er Straße „Am Ilvesbach“ oberirdische Stellplätze vorgesehen werden. Entlang des von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierten Duttengäßchens und vom Freibadvorplatz sind aus Gründen der Verkehrssicherheut Stellplätze nicht zugelassen.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Beschränkung unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Immissionsschutz

Die Festsetzungen und Maßnahmen werden im Einzelnen in Kapitel 6.4 begründet.

Grünordnerische und ökologische Maßnahmen und Festsetzungen

Die Außenanlage soll gärtnerisch angelegt werden.

Entlang der Straße „Am Ilvesbach“ wird die Pflanzung von vier großen, schmalwüchsigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzflächen vorgeschrieben, die zum einen der Verbesserung des Mikroklimas in der Straße beitragen. Mit der Verwendung der gleichen Baumart wie in der geplanten Freianlage am Freibadeingang vorgesehen, bestände darüber hinaus die Möglichkeit, den Freibadvorplatz mit dem Stadthallenumfeld optisch zu verbinden.

Die Laubbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Sie sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 18-20 cm haben, damit sie nach der Pflanzung bereits frühzeitig ihre Raumwirkung entfalten. Es wird empfohlen weitere Bäume zu pflanzen und künstliche Nisthilfen auszubringen.

Zusätzlich wird empfohlen, sich nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu richten. Die Flächen der Pflanzbeete sind zu bepflanzen.

Darüberhinausgehende Regelungen werden als nicht erforderlich erachtet, da die brachliegende Fläche bereits zuvor durch das Hallenbad, den dazugehörigen Parkplatz und den Minigolfplatz (Asbestbahnen) hochgradig versiegelt war und sich durch das geplante Vorhaben die Grünbilanz im Vergleich zur vorherigen Nutzung leicht verbessert.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in die gewachsene Stadtstruktur und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität:

- Regelungen zur Dachform und -neigung

Für die Gebäude im Mischgebiet werden zur Anpassung an die umgebende Dachlandschaft am Rande des Stadtkerns nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 1°-5° zugelassen.

- Regelung zur Dachdeckung und Fassadengestaltung

Um Blendwirkungen zu vermeiden sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ausgeschlossen. Vertraglich werden die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ zugrunde gelegt, da das Bauvorhaben an das Satzungsgebiet angrenzt.

- Regelung zur Anordnung von Abfallbehältern

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes sind Abfallbehälter so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzung zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

- Regelungen zu Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden beleuchtete Werbeanlagen und Fremdwerbungen nicht zugelassen. Sammelwerbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Vertraglich werden die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ zugrunde gelegt, da das Bauvorhaben an das Satzungsgebiet angrenzt.

- Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern

Zur Wahrung eines einheitlichen gestalteten Straßenraumcharakters und zur ausreichenden Beachtung der Verkehrssicherheit dürfen Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zur Gewährleistung einer hohen Gestaltqualität im Quartier sind darüber hinaus nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

- Verbot von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

- Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden. Der Stellplatzschlüssel wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgelegt.

- Regenwasserrückhaltung

Das nicht zu behandelnde Niederschlagswasser soll zur Entlastung der Kanalisation in den Ilvesbach eingeleitet werden. Da sich dieser noch an seiner oberen Kapazitätsgrenze befindet, muss das Regenwasser der Maßnahmenfläche auf den Urabfluss der bisherigen Flächen des Bauvorhabens gedrosselt werden. Hierzu sind in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt geeignete technische Maßnahmen, wie Zisterne, Stauraumkanal o.ä. umzusetzen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Abfälle
- Bodenfunde
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Altlasten
- Baugrunduntersuchung

- Bauausführung und Baumpflanzungen
- Duldungspflicht bei Haltevorrichtungen und Leitungen der Straßenbeleuchtung
- Verbindungsverbot von Trinkwasser- und Regenwasseranlagen
- Abwasserbeseitigung
- Lage im HQ_{100}
- Lage im HQ_{extrem}
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
- Bepflanzung von Stellplatzflächen
- Lärmimmissionen durch Bahnstrecke

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Das Planvorhaben wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 2). Im weiteren Verfahren wird deshalb gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Darstellung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Mit dem Bebauungsplan „Wiesental, 2. Änderung“ wird in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung an gemäß § 13 a BauGB die Brachfläche in der östlichen Innenstadt wiedernutzbar gemacht. Auf eine vollumfängliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig sind. Dennoch wird zur Darstellung der planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt nachfolgende eine vereinfachte Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen:

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

In den neuen Baugrundstücken werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes rd. 1.940 m^2 überbaubar sein. Sie befinden sich zum einen auf der Restfläche der tiefgreifend überprägten Brachfläche des ehemaligen Hallenbadareals, die inzwischen ruderal bewachsen ist. Zum anderen handelt es sich um ein ehemaliges Kleingartengrundstücks mit einem kleinen Gehölzbestand. Die überbaubaren Flächen aber auch Verkehrsflächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Jedoch werden die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch, d.h. auch mit Gehölzen, angelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die im Artenschutzgutachten für den größeren Bereich des Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung „im Plangebiet festgestellten Brutstandorte für Kulturfolger, wie Amsel, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Stiglitz, Kohlmeise und Buchfink, auch hier oder in unmittelbarer Nachbarschaft, wie in Gehölzen des Freibadgeländes, potentielle Brutmöglichkeiten vorfinden.

Es wird davon ausgegangen, dass die im artenschutzrechtlichen Gutachten für den größeren Bereich des Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung“ nachgewiesenen Kulturfolger, wie Amsel, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Stieglitz, Kohlmeise und Buchfink, weiterhin auch hier und in unmittelbarer Nachbarschaft, wie in Gehölzen des Freibadgeländes, potentielle Lebensräume vorfinden. Das artenschutzrechtliche Gutachten weist nach, dass kein Verbotstatbestand für Pflanzen und Tiere nach § 44 Abs. 1 und Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG besteht (vgl. Punkt 6.2).

Schutzgut Boden

Das Plangebiet war vorher bereits mit dem Hallenbad inkl. Stellplätzen und einer Minigolfanlage überbaut. Es handelt sich hierbei um eine tiefgreifend überprägte Brache. Der Boden und seine Funktionen wurden also bereits stark beeinträchtigt. Lediglich im Bereich des ehemaligen Kleingartengrundstücks gehen in der überbaubaren Fläche sämtliche Bodenfunktionen auf Dauer verloren.

Schutzgut Grundwasser

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen für die Grundwasserneubildung zukünftig verloren. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass auf dem ehemaligen Hallenbadareal in der Vergangenheit durch Hallenbadgebäude, asphaltierte Stellplätze sowie durch die Minigolfanlage ca. 1.900 m^2 bereits versiegelt und überbaut waren und für die Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung standen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Stellung des Gebäudes in Ost-West Richtung (längs des Talabwindes) wird der Kaltluftabfluss durch das Wiesental nicht behindert. Das Plangebiet umfasst zu großen Teilen eine bereits zuvor tiefgreifend überprägte Brache. Lediglich der Bereich des ehemaligen Kleingartengrundstücks geht als klimatische Ausgleichsfläche verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der überprägten Brache wird das Schutzgut Klima und Luft nicht wesentlich beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Da sich das Plangebiet innerhalb des westlichen Innenstadtbereichs befindet und vorher bebaut war, findet kein erheblicher Eingriff auf das Landschaftsbild statt.

Schutzgut Fläche

Die Brache des ehemaligen Hallenbadareals wird wieder nutzbar gemacht. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs wird vermieden. Damit folgt der Bebauungsplan dem planungsrechtlichen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Zusammenfassende Bewertung

Es entstehen geringere Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden nicht als erheblich bewertet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Bauleitplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in die Schutzgüter als bereits erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine erheblichen Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze.

Unabhängig von dem Vorgehen nach dem beschleunigten Verfahren und dem Verzicht auf eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Es werden deshalb für das Plangebiet folgende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen:

- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Stellplatz- und Hofflächen - soweit nicht mit der Tiefgarage unterbaut - versickerungsfähig zu befestigen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- Zur Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas sind unbebaute Flächen gärtnerisch mit gebietstypischen Gehölzen und Stauden anzulegen. Die Festsetzung von 4 mittel- bis großkronigen Bäumen entlang der Nordfassaden übt einen positiven Einfluss auf die stadthygienischen Bedingungen (Verminderung der Schadstoffbelastung der Luft, Lärm- und Windreduktion, Minderung der Strahlungsintensität usw.) aus.

Mit diesen ökologisch wirksamen Maßnahmen erfolgt eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB erfolgt. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der angestrebten Wiedernutzbarmachung einer Brache und Nachverdichtung im Innenbereich und dem damit verbundenen Verzicht einer weiteren Flächeninanspruchnahme „nach außen“ Vorrang eingeräumt. Der Bebauungsplan folgt somit bewusst dem dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB gesetzlich verankerten Leitbild der Innenentwicklung.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes bei der Planungsdurchführung berührt werden. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Wiesental wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten (14.08.2017) durch das Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing erstellt. Dieses Gutachten umfasst unter anderem den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Um potentielle Gefährdungen /Beeinträchtigungen von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern werden nachfolgende Maßnahmen in der Planung berücksichtigt:

- Hinweis zur zeitlichen Befristung (außerhalb der Vogel-Fortpflanzungsperiode bzw. Vegetationszeit) für Gehölzrückschnitte/-rodungen und Baufeldräumungen

- Hinweis zur Reduktion der vom Baubetrieb ausgehenden Emissionen, besonders Lärm, soweit wie möglich

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Säugetiere, Amphibien, Vögel, Fledermausarten und weitere Tierarten nach derzeitigem Kenntnisstand kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes darstellen.

Die Maßnahmen und Hinweise werden gemäß den Ergebnissen des Fachbeitrages in den Planentwurf übernommen. Der Fachbeitrag zum Artenschutz wird als Anlage Teil der Bebauungsplanunterlagen.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bau GB insbesondere auch der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Das bauleitplanerische Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene Brachfläche umgenutzt, die bereits erschlossen ist. Die Herstellung der Erschließung bleibt klimaneutral. Die Fläche wird zudem für eine Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und Busbahnhof, zur Nahversorgung sowie zu sozialen und kulturellen Einrichtungen vorbereitet. Der quartiersbezogene Quell- und Zielverkehr wird, damit auch der CO_2-Ausstoß des motorisierten Verkehrs, durch kürzere Wege reduziert.

Trotz hoher städtischer Dichte wird durch mittel- bis großkronige Bäume eine Situation geschaffen, welche das Kleinklima entlang der Straße fördert. Darüberhinausgehende spezifische städtebauliche Maßnahmen, die in besonderem Maße geeignet sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken, als auch aktive Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden im Plangebiet für nicht erforderlich erachtet.

Eine gebäudebezogene aktive Nutzung von regenerativer Energie – etwa durch Photovoltaik oder Solarthermie - lässt sich bereits mit den bestehenden Festsetzungen zur Gebäudestellung bzw. überbaubaren Grundstücksflächen realisieren, ohne dabei allerdings andere städtebauliche Belange, wie etwa die Raumbildung und Dachgestaltung zu vernachlässigen. Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet. Dies umso mehr, als dass auf der Ebene der konkreten Bauplanung ohnehin immer höhere energiefachrechtliche Anforderungen an die Realisierung baulicher Anlagen gestellt werden.

6.4 Immissionen

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche so weit wie möglich vermieden werden. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Belang neben anderen zu berücksichtigen.

Grundlage der der städtebaulichen Konfliktbewältigung bei Lärmimmissionen sind die Orientierungswerte für Lärm nach DIN 18005 für den Tag (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 Uhr - 06.00 Uhr), die sich in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Ge-

bietsnutzung unterscheiden. Diese gelten zur Orientierung nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte für im Plangebiet vorgesehene schutzwürdige Nutzungen sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Konfliktminimierung bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesental 2. Änderung“ werden die Orientierungswerte für Mischgebiete angesetzt, das bedeutet tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation mit verschiedenen lärmerzeugenden Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Geltungsbereichs wurde durch die „Krebs+Kiefer Fritz AG“ aus Darmstadt eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungsplanänderung erstellt. Darin kommt der Schallgutachter zu folgenden Ergebnissen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 16.11.2017):

Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkung im Plangebiet durch den umliegenden Straßen- und den Schienenverkehr wurden flächendeckende Schallausbreitungsberechnungen am Tag und in der Nacht durchgeführt. Der Beurteilungspegel für Verkehrslärm wird vor allem durch den Schienenlärm geprägt. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird auf Grundlage der Prognosewerte der Bahn für 2025 (Stand 11.08.2015) im Tagzeitraum um - 1 db(A) unterschritten und im Nachtzeitraum für das Mischgebiet um bis zu +11 db(A) und für das Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“ in Bahndammnähe bis zu +13 db(A) überschritten. Die Erheblichkeitsschwelle zur Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) wird jedoch auf der ganzen Fläche des Sondergebietes nicht erreicht (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 16.11.2017, Anhang 3.4.1 und 3.4.2).

Die Ursache der Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte liegt in der für eine Nebenstrecke zu dieser Zeit relativ hohen Anzahl der prognostizierten Güterzüge. Die Prognose der Deutschen Bahn AG für die eingleisige Bahnstrecke 4114 (Stand 11.08.2015) berücksichtigt - bisher nicht vorhandene - Güterzüge (16 tags / 6 nachts), obwohl für den regelmäßigen Betrieb mit der Bahnstrecke 4111 (Neckartalbahn) eine zweigleisige Hauptstrecke zur Verfügung steht.

Zusätzlich ist durch das Inkrafttreten des Schienenlärmschutzgesetzes (Gesetz zum Verbot des Betriebs lauter Güterwagen, 20.07.2017) eine deutliche Reduzierung der angegebenen Prognosewerte der Deutschen Bahn AG für 2025 anzunehmen.

Da aktuellere Prognosedaten nicht vorliegen, wurde bei der Berechnung entsprechend der Vorschriften der Schall 03 (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV, Anlage 2 (zu § 4) zur Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege auf diese Daten zurückgegriffen. Für die Abwägung hinsichtlich eines plausiblen Umgangs mit den errechneten Lärmwerten wurde zusätzlich eine vergleichende Berechnung der derzeitigen Analysewerte (2017) durch die Berechnung des Mittelungspegels der derzeitigen Zugereignisse durchgeführt.

Bei einer Berechnung auf Grundlage der derzeitigen Analysewerte der Deutschen Bahn AG von 2017 werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten und nachts nur in unmittelbarer Nähe des Bahndamms um 5 dB(A) überschritten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 16.11.2017, Anhang 3.3.1 und 3.3.2).

Anlagenlärm

Für die Emissionsermittlung wurden die südlich angrenzenden Gewerbeflächen und der Wohnmobilstellplatz berücksichtigt. Sowohl im Beurteilungszeitraum „Sonntag“ als auch im Beurteilungszeitraum „Werktag“ werden die Immissionsrichtwerte der TALärm um - 1 db(A) bis -10 db(A) unterschritten. Wie die Untersuchung zeigt, entsteht durch die Gesamtbelastung auf Grund des Anlagenlärms kein Immissionskonflikt.

Sportlärm

Aufgrund des angrenzenden Freibads, des Hermann-Gmelin-Stadions und des Tennisplatzes wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt. Die Immissionswerte der 18. BImSchV werden demnach zu den Beurteilungszeiträumen Sonntag Morgen, Mittag und Abend unterschritten. Damit ist im Plangebiet kein schalltechnischer Konflikt durch die Nutzung der Sportanlagen zu erwarten.

Freizeitlärm

Durch Veranstaltungen wie Zirkusvorstellungen und den Jahrmarkt auf dem nahegelegenen Festplatz entstehen ebenfalls Emissionen. Die Bestimmung der Emissionen erfolgte nach der Sächsischen Freizeitlärmstudie. Die Emissionsermittlung für den von den Besuchern angefahrenen Parkplatz wurde gemäß der Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Bei einer Zirkusvorstellung werden die Immissionswerte der Freizeitlärmrichtlinie lediglich im Beurteilungszeitraum Sonntagnacht (22.00 – 23:00 Uhr) um + 7 db(A) überschritten. Der Jahrmarkt (Fohlenmarkt) ist als seltenes Ereignis einzustufen. Die Beurteilungspegel im kritischen Beurteilungszeitraum Sonntagmittag wird um - 10 db(A) unterschritten und im Beurteilungszeitraum Sonntagnacht gerade eingehalten. Sofern es sich um ein seltenes Ereignis handelt, ist die emittierende Nutzung also mit den vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich.

Fluglärm

Für die Beurteilung der Fluglärmimmissionen ist die Landeplatz-Fluglärmleitlinie 2002 heranzuziehen. Sie gilt für Flugplätze, die nicht dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm unterliegen. Bei Landeplätzen mit weniger als 5.000 Flugbewegungen pro Jahr mit motorbetriebenen Luftfahrzeugen kann auf die Ermittlung und Beurteilung des Fluglärms im Allgemeinen verzichtet werden, da die 50 dB(A)-Lärmkontur voraussichtlich nicht über das Landeplatzgelände hinausgeht. Nach Angaben des Flugsportrings Kraichgau e. V. verfügt der Verein über mehrere motorgetriebene Kleinflugzeuge und hat eine Genehmigung für 3.400 Flugbewegungen im Jahr. Damit ist keine schalltechnische Untersuchung des Flugbetriebs erforderlich.

Schallschutzkonzept

Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen an der relevanten Schallquelle zu schützen (z.B. Lärmschutzwand).

Im vorliegenden Fall ist jedoch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme nicht realisierbar. Eine Lärmschutzwand beispielsweise entlang der Bahnstrecke zum aktiven Schutz gegen Schienenlärm müsste eine ausreichende Überstandslänge haben, um eine wirksame Minderung des pegelbestimmenden Bahnlärms zu erzielen. Das ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu verwirklichen.

Daher wird ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude gewährleistet. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 vom Juli 2016. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Nach Erkenntnissen aus der Lärmwirkungsforschung ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) in der Nacht ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenstern nicht mehr möglich. Deswegen wird neben Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen das Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen definiert. Hierdurch wird erreicht, dass an Fassaden, die mit einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) beaufschlagt sind, Schlafräume angeordnet werden können. Durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungselemente wird gewährleistet, dass in den Räumen ein weitgehend ungestörter Nachtschlaf bei einwandfreien lufthygienischen Bedingungen möglich ist. Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab dem Lärmpegelbereich III empfehlenswert, ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend erforderlich. Da sich das Bauvorhaben im Lärmpegelbereich III befindet, wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen.

An einem Teil der Südfassade (siehe Planeintrag) des östlichen Baukörpers kommt es ggf. in der Nacht zu einer Überschreitung des Pegelwerts von >60 dB(A) aufgrund der Geräuscheinwirkungen der Bahnstrecke (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 16.11.2017, Anhang 3.2). Es wird empfohlen, an dieser Fassade keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten dennoch Fenster an dieser Fassade angeordnet werden, sollten diese nur zur Belichtung dienen, während die Räume über Fenster von anderen Fassadenseiten her belüftet werden.

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet selbst sind keine erheblichen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

Wohnmobilstellplatz

Wie die schallschutztechnischen Untersuchungen zeigen, entstehen durch die Nutzung des Wohnmobil-Stellplatzes selbst keine Lärmimmissionen, die Konflikte mit den benachbarten Nutzungen auslösen.

Die schallschutztechnische Untersuchung weist nach, dass keine Immissionskonflikte durch Straßenverkehrs-, Anlagen-, Sport-, Flug- und Freizeitlärm zu erwarten sind. Lediglich bei der Untersuchung des prognostizierten Schienenlärms sind höhere Beurteilungspegel errechnet worden als die Orientierungswerte vorgeben.

Die Zumutbarkeit der Überschreitung der Lärmwerte hängt im Allgemeinen nicht nur von der Schutzwürdigkeit, sondern auch von der Vorbelastung und der Möglichkeit der Umsetzung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen ab.

Für den vorrangig anzusetzenden aktiven Schallschutz sieht der Fachgutachter keine Möglichkeit. Eine pegelreduzierende Lärmschutzwand müsste so nah wie möglich an der Lärmquelle errichtet werden. Der südliche Rand des Wohnmobil-Stellplatzes liegt im Bereich des Dammfußes der Schallquelle am nächsten. Da sich die Lärmquelle aber oberhalb des Bahndamms befindet, ist an dieser Stelle kein umfassender aktiver Schallschutz zu erreichen. Entlang der Bahnstrecke wäre zudem keine ausreichende Überstandslänge möglich, um eine wirksame Minderung des pegelbestimmenden Bahnlärms für den Wohnmobil-Stellplatz zu erreichen. Die Anlage müsste so lang sein, dass von den Seiten kein Lärm eindringt.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der Bestandssituation und der damit verbundenen städtebaulich nicht vorhandenen Umsetzungsmöglichkeit sowie der Nutzung des Wohnmobil-Stellplatzes lediglich als Übernachtungsplatz verzichtet.

Wohnmobile haben durch ihre Innendämmung bauartbedingt eine - wenn auch geringe - höhere Lärmabschirmung als Zelte, die auf dem Platz nicht erlaubt sind. Weitere mögliche passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster oder eine besondere Ausrichtung wie bei Gebäuden sind bei einem Wohnmobil nicht erreichbar.

Die Nutzer des Wohnmobil-Stellplatzes erwarten einfache, zentrale und innenstadtnahe Transit- oder Kurzreisestellplätze mit guter Verkehrsanbindung (vgl. Kapitel 5.1). Dazu gehört insbesondere die Nähe zum Bahnhof und Omnibusbahnhof. Vorbelastungen im Bestand werden in Kauf genommen, wenn die Innenstadt, Bahnhof und ZOB und touristische Einrichtungen gut zu Fuß oder mit Rad erreichbar sind. In jedem Falle wird die Erheblichkeitsschwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Bei Belästigungen kann der Platz zu jeder Zeit verlassen werden.

Eine Überschreitung der Werte über einen solch kurzen Zeitraum des Aufenthalts der Nutzer wird daher als tolerierbar aufgefasst. Die verwendeten Prognosedaten müssen auf der Grundlage des neuen Schienenlärmgesetzes noch überarbeitet werden. Daher ist anzunehmen, dass aus diesem Grund der ermittelte Immissionskonflikt im potentiellen Falle eines Güterverkehrs zukünftig weniger stark ausgeprägt sein wird als errechnet wurde.

6.5 Verkehr

Die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet erfolgt über die Straßen „Am Ilvesbach“ und den Schwimmbadweg zur Friedrichstraße. Die Straße „Am Ilvesbach“ soll spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen im und in der Nachbarschaft des Plangebiets eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Wiesental erhalten. Das bestehende Straßennetz ist für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Das Duttengäßchen und die Straße „Am Ilvesbach“ bilden eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung für Freibadbesucher. Durch die Einbahnstraßenregelung und die bereits jetzt vorhandene max. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie die vorgesehene Schrägaufstellung der Stellplätze sind keine wesentlichen Verkehrskonflikte zu erwarten. Eine erhebliche Mehrbelastung oder gar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten.

6.6 Hochwasser

Die geplanten Gebäude sowie der Wohnmobil-Stellplatz liegt im Randbereich eines HQ_{50} und innerhalb der Überflutungsflächen eines HQ_{100} und HQ_{extrem}. Für den Ilvesbach sind die ersten Hochwasserschutzmaßnahmen auf Höhe des benachbarten Freibadeingangs in Umsetzung und sollen im Jahr 2018 wirksam werden. Die für den Hochwasserschutz notwendige Gesamtmaßnahme soll innerhalb der nächsten 5-6 Jahre abgeschlossen sein, so dass das Plangebiet ab diesem Zeitpunkt nicht mehr im Überflutungsbereich (HQ_{100}) liegen wird.

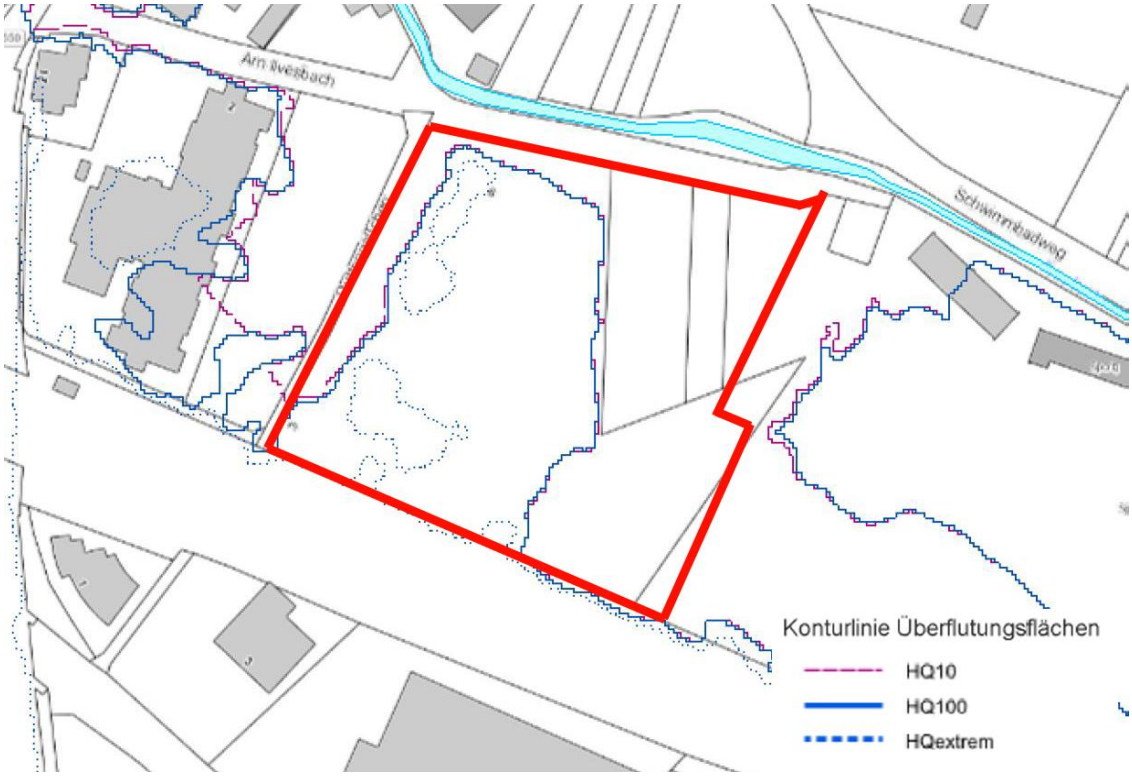

Abb. 3: Hochwasserrisikokarte (Quelle: LUBW)

Die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der Überflutungsflächen richtet sich nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltgesetzes (WHG). Die zustän-

dige Behörde kann demnach die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. ***„die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenen gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird“***

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude wird in den Retentionsraum eingegriffen. Das verlorengegangene Retentionsvolumen muss an anderer Stelle gleichermaßen ausgeglichen werden, um eine Erhöhung des Wasserstandes zu verhindern. Bis die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen vollständig umgesetzt sind, wird der vorübergehend verlorengegangen Retentionsraum in der Tiefgarage als Zwischenlösung ausgeglichen. Die Stellplatzflächen werden bei einem Hochwasser gezielt geflutet. Die Tiefgarage wird so ausgeführt, dass sie nicht gegen eindringendes Wasser verteidigbar ist. Lediglich die Treppenhäuser, Technikräume und Kellerräume werden vor eindringendem Wasser geschützt.

2. ***„den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert“***

Die geplanten Gebäude tangieren den Überflutungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser nur gering. Die geplanten Gebäude sind parallel zur Ilvesbach ausgerichtet und stellen daher keine Barriere dar. Die Gebäude beeinflusst den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser damit nicht wesentlich.

3. ***„den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und“***

Im Bereich der Planänderung und in der näheren Umgebung sind keine bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen vorhanden. Somit ist hier keine Beeinträchtigung vorhanden.

4. ***„hochwasserangepasst ausgeführt wird“***

Für die hochwasserangepasste Ausführung der Bebauung ist die gezielte Flutung der Tiefgarage bei Hochwasser vorgesehen. Sämtliche Stellplatzflächen dienen als Retentionsraum. Lager- und Technikräume im Bereich der Tiefgarage werden vor eindringendem Wasser geschützt.

Im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, eine Bebauung der im Bereich des HQ_{100} liegenden MI-Fläche so auszuführen, dass es bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Die hochwasserangepasste Ausführung der Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die nach §78 Abs. 3 WHG zu beachtenden Punkte zur Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} werden somit beachtet und durch den Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Zusätzlich wird in Bezug auf die Lage im HQ_{extrem} darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern haben.

6.7 Finanzielle Auswirkungen

Neben den Verwaltungskosten entstehen durch das Bebauungsplanverfahren Planungs- und Gutachterkosten. Diese Kosten werden durch den Investor übernommen. Die Kostenübernahme durch den Investor wird durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. eine Kostenübernahmeerklärung geregelt.

7. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de