

STADT SCHWETZINGEN

Satzungen

- 1. Über den Bebauungsplan "Blockinnenbereich Quartier I"**
- 2. Über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.05.2005

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB	am	25.11.2004
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 10.02.2005	vom bis	24.03.2005 25.04.2005
Satzungsbeschlüsse Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 09.05.2005	am	16.06.2005
Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB	am	23.06.2005

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) mit Wirkung vom 20.07.2004

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2004 maßgebend.

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Innenbereich Quartier I“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Bestandteile und Anlagen der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 09.05.2005
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 09.05.2005
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 09.05.2005
D	Hinweise zum Bebauungsplan	
E	Begründung	
F	Umweltbericht	
G	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	

Anlagen zum Bebauungsplan:

H	Anlage 1:	Pflanzempfehlungen
I	Anlage 2:	Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 16.06.2005 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Schwetzingen, den 23.06.2005

.....
Bernd Kappenstein
Oberbürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
siehe separate Planzeichnung M.1:500

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind in Anwendung von § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird in den Teilbereichen A und B die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird in dem Teilbereich C die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Mitte der Zufahrt (Flst. 241) festgesetzt.

Für den Teilbereich D erfolgt die Höhenfestsetzung analog wie für die Teilbereiche A und B, bezogen auf das Flurstück 244.

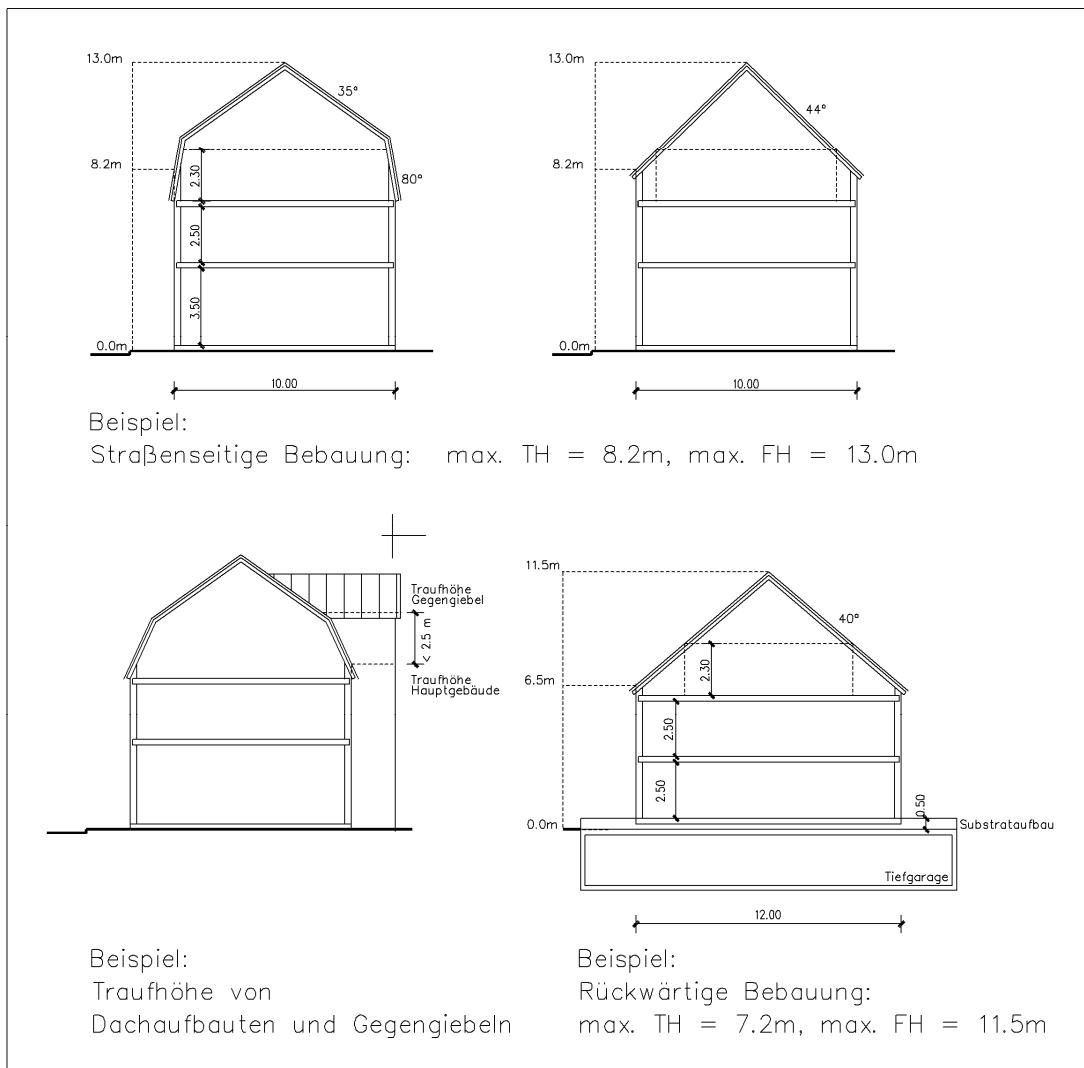
Die Traufhöhe 'TH' ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe 'FH' ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A,B,	8,2 m	13,0 m
Teilbereich C	9,2 m	11,5 m
Teilbereich D	7,2 m	11,5 m

Die Traufhöhen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln dürfen die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten.



Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von ebenerdigen Stellplätzen und Terrassen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn durch eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine, Schotterrassen) nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Teilbereich A	g
Teilbereich B	a
Teilbereich C,D	o

Die abweichende Bauweise 'a' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Ist auf einem benachbarten Grundstück bereits ein Gebäude in seitlichem Grenz-anbau vorhanden, ist an dieses anzubauen. Sind auf zwei benachbarten Grundstücken Gebäude mit seitlichem Grenz-anbau vorhanden, ist wahlweise auf einer Seite anzubauen.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist im Teilbereich A die angegebene Firstrichtung (parallel zur erschließenden Straße) für die Hauptdächer (nicht für untergeordnete Dächer) verbindlich.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über eine Baulinie und Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit weiteren Gebäuden ist grundstücksbezogen zwingend zuerst an der Baulinie zu bauen.

Die Baugrenze b1 gilt in allen Geschossen.

Die Baugrenze b2 gilt nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Eine Abweichung von der Baulinie ist für Gebäudeteile bis zu einer Vor- bzw. Rücksprungtiefe von 0,2 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, generell zulässig.

Für Vordächer ist eine Überschreitung von der Baulinie bis 1,5 m zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der bebaubaren Flächen nur zulässig als Terrassen, Gartenhütten und Geräteschuppen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt bei Gartenhütten und Geräteschuppen 4 m².

Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen zulässig. Die jeweilig zulässige Zweckbestimmung (StPl – Stellplätze, CP – Carport und TG – Tiefgarage) ist durch den entsprechenden Einschrieb im zeichnerischen Teil festgelegt.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zu belasten.

7 Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Werden Nutzungsänderungen auf Flurstück 244 vorgenommen, so sind sämtliche Erdarbeiten im Bereich ehemalige Chemische Reinigung (Obj. Nr. 3034) gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwendung zuzuführen.

8 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und /oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus den Pflanzlisten unter Anlage 1 fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Alternativ können Obsthochstämme bewährter Lokalsorten gepflanzt werden. Nadelbäume sind unzulässig.

Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünzte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 1). Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm je zugehöriger Wohneinheit.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Zum internen Ausgleich des Eingriffs sind die im zeichnerischen Teil umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortheimischen Sträuchern entsprechend beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte zum Erhalt von Bäumen sind zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind mit Bäumen entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

In den Bereichen A und B des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ in Kraft getreten am 28.07.2004.

Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

1 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln und Dacheinschnitten darf jeweils gemessen von den Außenkanten maximal 80% der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune unglasierte Ziegel bzw. Dachsteine, Naturschiefer oder gefalzte, versiegelte Bleche zu verwenden.

3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Eine Ausführung als betonierte oder asphaltierte Fläche ist nicht zulässig.

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche, oder Hecken zulässig.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage 1).

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5 Abfallsammelbehälter

Die Standorte der Abfallsammelbehälter auf privaten Grundstücksflächen sind entweder in die Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6 Doppelparker

Doppelparker als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen sind beim Nachweis notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Läden, Praxen) nicht anrechenbar.

7 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Schwetzingen entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

2

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Es gibt Hinweise, dass sich in den Innenbereichen Ablagerungen ehemaliger Teichanlagen befinden können, die gegebenenfalls im Zuge von Erdarbeiten entdeckt und entsprechend behandelt werden müssen.

2 Altlasten

Für das Plangebiet ist auf dem Flurstück 244 der Altstandort Obj. Nr. 3034 festgestellt worden (ehemalige chemische Reinigung). Im Falle einer beabsichtigten Nutzungsänderung auf dieser Fläche (Obj. Nr. 3034) sind die Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechenden Beiblatt ist in der Stadtverwaltung erhältlich.

4 Hinweise zur Wandberankung

Es wird empfohlen geeignete Wandflächen nach vorheriger Prüfung der Wand-Eignung mit Rankpflanzen zu begrünen. Dabei sollten Nordwände zur Minderung von Energieverlusten mit immergrünen Pflanzen, z.B. Efeu, berankt werden ("Grüner Pelz"), die Südwände mit laubabwerfenden Pflanzen (z.B. Wilder Wein). Ohne Laub kann die Südwand in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten von der Sonne bestrahlt werden (Energiegewinn). Im belaubten Zustand im Sommer wird die Südwand vor Überwärmung geschützt. Alternativ können vor allem kleinere Wandflächen mit Rankrosen, Clematis oder Glyzinien berankt werden. Diese benötigen für ihren Halt an den Wandflächen Rankgerüste oder sonstige geeignete Kletterhilfen.

5 Hinweise zur Beleuchtung

Lichtmasten sind zur Vermeidung von Insektenfallen für nachtaktive Insekten mit Natriumiederdruckdampflampen zu bestücken.

E

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
- 5 Städtebauliche Konzeption**
- 6 Bodenordnung**
- 7 Städtebauliche Zahlen**

1 Planerfordernis

Die Flächen im Plangebiet sind Teil der historischen Bebauung der Innenstadt. Die notwendige Stabilisierung der vorhandenen Nutzungenstruktur (Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Laden- und Hotel-/Gaststättennutzung) und die anstehende Neuordnung der rückwärtigen Bereiche (leerstehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude) verlangen Regelungen zur Sicherung einer angemessenen baulichen Ergänzung mit verträglicher Dichte und Gestaltung. Der besondere Bedarf an Wohnungen, insbesondere altengerechter Wohnungen soll vorrangig in den Innenstadtquartieren erfüllt werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich Mischgebietsnutzung aus.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

Das Gebiet weist die typische Nutzungsmischung der Kernstadt auf mit Flächen für Läden und Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die rückwärtigen Flächen zeigen Reste ehemals landwirtschaftlicher Nutzungen bzw. sind durch ungeordnete Stellplätze verstellt.

4.2 Baustruktur

Das Gebiet zeigt die für die gesamte Innenstadt von Schwetzingen typische, meist 2 ½ - geschossige Blockrandbebauung mit angegliederten Rückgebäuden.

4.3 Erschließung

Das Gebiet wird über die Dreikönigstraße erschlossen. Ein blockinternes Netz von öffentlichen Fußwegen, das den Schlossplatz mit der Dreikönigstraße und der Mannheimerstraße verbindet tangiert das Gebiet im Süden und Westen.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Ziel ist es, einen maßvoll verdichteten, innerörtlichen Wohn- bzw. Standort für gemischte Nutzung zu schaffen, der die vorhandene Baustruktur des angrenzenden Bestandes fortführt .

5.2 Umwelt

Gemäß gesetzlicher Grundlage ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung zeigt, dass keine erheblichen Verschlechterungen von Natur und Landschaft und der sonstigen Umweltbelange durch die Umgestaltung zu erwarten sind. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist nach, dass der durch

die Überplanung zu erwartende Zustand unter Berücksichtigung von Verminderungsmaßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsgebiet keine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand mit sich bringt.

Im Planungsgebiet sind Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs geplant:

- Begrenzung der Versiegelung wo möglich
- tw. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Einzelpflanzgebot von Bäumen
- Pflanzung einer Hecke im südlichen Planungsgebiet
- Pflanzung von Hecken und Sträuchern am östlichen Rand des Planungsgebiets

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der LfU bleibt bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein geringfügiges Kompensationsdefizit. Die anderen in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter sind als ausgeglichen bzw. ortsbildgerecht neu gestaltet zu beurteilen.

Den für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Aufwand hat die Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 (5) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

- § 1 (5) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.
- § 1 (5) Nr. 4 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .

Abwägend kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die in den Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen der Verminderung und des Ausgleichs den Eingriff hinreichend ausgleichen.

5.3 Verkehrserschließung

Die Bauflächen sind über die Dreikönigsstraße erschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze.

5.5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Da der Schwerpunkt der Nutzung neben der Ergänzung der vorhanden kleinteiligen Infrastruktur auf innerstädtischem Wohnen liegen soll, sind die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit hohem Flächenbedarf bzw. erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Benachbarung zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Zusätzlich werden Vergnügungsstätten sowohl als allgemein- wie auch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind erfahrungsgemäß mit erhöhtem Immissionsaufkommen insbesondere zur Nachtzeit verbunden, was das Ortsgefüge im vorliegenden Fall unzumutbar belasten könnte.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die straßenseitige Traufhöhe ist durch die Festsetzung in der 'Gestaltungssatzung Innenstadt' festgelegt.

Die Festsetzungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen resultieren aus dem Ziel der Anpassung an den historischen Bestand. Die festgesetzten Werte ermöglichen die für diesen Bereich der Kernstadt typische zweigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen anrechenbaren Dachgeschoss und einer durchlaufenden Trauflinie. Im Teilbereich C sind durch eine geringfügig höhere Trauflinie drei Vollgeschosse möglich, da hier in Angrenzung an den von Grünflächen begleiteten Fußweg durch den Blockinnenbereich der Erhalt einer geregelten Belichtung und Belüftung gesichert ist.

Eine Überschreitung der in der BauNVO geregelten GRZ von 0,6 im Mischgebiet, wird entsprechend den Regelungen der BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen zugelassen, um eine angemessene Unterbringung der notwendigen Stellplätze auch für die vorhandenen Nutzungen sicherzustellen. Um eine vollständige Versiegelung des Bodens zu verhindern wird eine weitere Überschreitung für Stellplätze und Terrassen nur bei Anwendung einer wasserdurchlässigen Befestigungen zugelassen.

5.5.3 Bauweise

Die geschlossene und abweichende Bauweise ergeben sich aus den Maßgaben des Bestandes. Durch die offene Bauweise im Blockinnenbereich sollen wohnungsbezogene Freiflächen und Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung des Blockrands geschaffen werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.

5.5.4 Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sind Tiefgaragen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster in definierten Bereichen zulässig.

Mit der Festsetzung einer Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und dem Verzicht auf betonierte oder asphaltierte unbebaute Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad angemessen eingeschränkt.

5.6 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Deshalb hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.

6 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 244 der Altstandort Obj. Nr. 3034.

Im Falle einer beabsichtigten Nutzungsänderung oder Neubebauung auf der Fläche Obj. Nr. 3034 sind die Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Entsprechende Hinweise sind deshalb in den Plan aufgenommen worden.

7 **Bodenordnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Realisierung der Planung eine freiwillige Bodenordnung vorgenommen.

8 **Städtebauliche Zahlen**

Nach dem Vorentwurf ergeben sich folgende städtebaulichen Kennzahlen:

Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	3647,0 qm
Mischgebiet	ca.	3162,5 qm
Verkehrswege	ca.	137,0 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	335,0 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	12,5 qm

F

Umweltbericht

1 Beschreibung der Planung

1.1 Wesentliche Planungsziele

Ziel ist es, einen maßvoll verdichteten, innerörtlichen Wohn- bzw. Standort für gemischte Nutzung zu schaffen, der die vorhandene Baustruktur des angrenzenden Bestandes fortführt.

1.2 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist nach den zeichnerischen Darstellungen 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von ebenerdigen Stellplätzen und Terrassen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn diese Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt wird.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der bebaubaren Flächen nur zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer maximalen Grundfläche bis maximal 4 m².

Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus den Pflanzlisten unter Anlage 2 fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Alternativ können Obsthochstämme bewährter Lokalsorten gepflanzt werden. Nadelbäume sind unzulässig.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 2). Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm je zugehöriger Wohneinheit.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Ausweisung von Wohnnutzungen, insbesondere auch spezieller altengerechter Wohnungen in der Innenstadt wird dem Gebot nachhaltiger Siedlungsentwicklung entsprochen. Im Bereich der Innenstadt gibt es in eng begrenztem Umfang vergleichbare Standorte. Die Abprü-

fung dieser Standorte (Quartier XI, Quartier VII) ergab keine realistische Möglichkeit der Umsetzung (Bodenordnung, Grundstücksverfügbarkeit).

2.0 Beschreibung der Prüfmethode

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Umweltbelange werden in der Umweltprüfung systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt:

- Bestandsaufnahme und –bewertung
- Auswirkungen
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt anhand der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" von der Landesanstalt für Umweltschutz¹, erläutert und ergänzt durch verbale Argumentation.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.0 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- Erhöhte Versiegelung wirkt sich insbesondere auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie Pflanzen und Tiere ungünstig aus.
- Teilweise Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere negativ.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauphase werden v. a. die derzeitigen Anwohner durch Lärm und Bautätigkeit belastet. Baubedingte Wirkfaktoren treten nur vorübergehend auf.

3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die höhere Verdichtung der Bebauung bringt mehr Leben in die bisherigen Hinterhofbereiche, d. h. die Störungshäufigkeit durch Lärm und Verkehr wird für die bisherigen Anwohner zunehmen.

¹ Landesanstalt für Umweltschutz, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

4.0 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Weder Landschaftsplan noch Regionalplan treffen zum Planungsgebiet planerische Aussagen.

5.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird derzeit als Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern genutzt. Ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen steht leer. Die Hinterhöfe sind i. d. R. nicht öffentlich zugänglich. Das Areal weist derzeit weder als Erholungsgebiet noch in Bezug auf das Wohnumfeld eine wesentliche Bedeutung auf. Lediglich den Fußwegeverbindungen am Rande des Planungsgebietes und dem Spielplatz kommt eine gewisse Bedeutung zu.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet ist derzeit weitgehend versiegelt lediglich zwei gartenartige Flächen weisen Vegetationsbestände auf, denen eine gewisse Bedeutung als natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere zukommt. Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor.

5.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist derzeit weitgehend versiegelt oder teilversiegelt. Lediglich zwei gartenartige Flächen weisen offene Böden auf. Aber auch diese dürften durch Umlagerung, Abgrabung und Verdichtung keine ursprüngliche Bodenstruktur mehr aufweisen.

5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet äußerst gering.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die innerstädtische Lage mit entsprechend reduzierter Durchlüftung, starker Erwärmung am Tag, verringerter Luftfeuchtigkeit und zahlreichen Schadstoffemissionen aus Verkehr und Siedlung, handelt es sich um einen siedlungsklimatisch stärker vorbelasteten Bereich.

5.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die Bereiche, die schwerpunktmäßig umgestaltet werden, sind die Hinterhöfe und sonstigen Flächen der Anwesen Dreikönigstraße 8, 10 und 16.

Der Hinterhof Dreikönigstraße 8 ist fast vollständig befestigt und wird als Parkplatz genutzt. Bei dem Anwesen Dreikönigstraße 10 handelt es sich um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Areal mit altem verputztem Fachwerkgebäude und Scheunen mit Holzlatten bzw. einem Flickwerk aus Fachwerk, Backsteinen, Beton. Da das Anwesen in den letzten Jahren nicht instandgehalten wurde und derzeit leer steht, macht es einen verwahrlosten, baufälligen Eindruck. Der Hinterhof der Dreikönigstraße 16 ist ringsum bebaut und von außen nicht einsehbar. Der gesamte Hinterhof ist gepflastert.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder sonstige Denkmale sind nicht bekannt.

Sachgüter sind im Planungsgebiet v. a. die Gebäude und die Grundstücke. Bei den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden handelt es sich meist um +/- baufällige ehemalige landwirtschaftliche Gebäude.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Planungsgebiet sind über die bereits bei den jeweiligen Schutzgütern in der Umweltprüfung aufgeführten Wechselwirkungen hinaus keine bedeutenden Wechselwirkungen anzunehmen.

6.0 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen der Umgestaltung auf den Menschen sind insgesamt betrachtet eher positiv zu beurteilen. Statt der kaum genutzten, teilweise baufälligen Hinterhofareale wird hier neuer Wohnraum in bester innerörtlicher Lage und mit stadtgerechter Gestaltung geschaffen. Dadurch wird auch das Wohnumfeld der bisherigen Anwohner ansprechender gestaltet. Während der Bauphase ist allerdings von einer erhöhten Lärm- und sonstigen Belästigungen der bisherigen Anwohner auszugehen. Durch die höhere Bebauungsdichte ist auch nach Planumsetzung von einer erhöhten Störungshäufigkeit durch Lärm und Verkehr für die bisherigen Anwohner auszugehen.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind nicht von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Dennoch gehen durch den Verlust der gartenartigen Flächen Lebensräume für urbane Ubiquisten verloren.

6.3 Schutzgut Boden

Im Zuge der Bebauung wird in geringem Umfang zusätzlich Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert und versiegelt. Mit der Versiegelung geht Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbunden.

6.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund des derzeitigen hohen Versiegelungsgrades ist nicht mit wesentlichen Zunahme der nachteiligen Auswirkungen (z. B. erhöhter Oberflächenabfluss) zu rechnen.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrades sind durch die Umgestaltung allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten.

6.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Ortsbild verändert sich von abgeschlossenen z. T. vernachlässigten Hinterhöfen mit teilweise baufälligen Gebäuden und eher dörflichem Charakter hin zu einer stadtgemäßen verdichteten Bauweise.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Umgestaltung erfahren die Sachgüter im Planungsgebiet eine Wertsteigerung. Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.0 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Durchführung der Planung bringt mittel- bis langfristig keine gravierende Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand mit sich, vorübergehend können beim Schutzgut Pflanzen und Tiere während des Entwicklungszeitraums für die Neupflanzungen und während der Bauzeit beim Schutzgut Mensch (Wohnumfeld) Defizite auftreten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status quo weitgehend erhalten bzw. es kommt zu weiterem Verfall und Verwilderung des Areals Dreikönigstraße 10.

8.0 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aufgrund der hohen Vorbelastung fallen die Eingriffe im Planungsgebiet weniger gravierend aus. Von der Umgestaltung betroffen sind v. a. die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/ Tiere.

8.1 Maßnahmen Verminderung

Im Planungsgebiet sind Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs geplant:

- Begrenzung der Versiegelung wo möglich
- tw. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Einzelpflanzgebot von Bäumen
- Pflanzung von Hecken und Sträuchern am östlichen Rand des Planungsgebiets

8.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet wird in geringem Umfang erhöht. Dies hat nachteilige Auswirkungen v. a. auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere. Vorhandene Vegetationsbestände der gartenartigen Flächen (ca. 560 m²) müssen weitgehend beseitigt werden.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich insbesondere in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist die Pflanzung einer Hecke im südlichen Planungsgebiet vorgesehen.

8.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der LfU bleibt bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein geringfügiges Kompensationsdefizit. Die anderen in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter sind als ausgeglichen bzw. ortsbildgerecht neu gestaltet zu beurteilen.

9.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Da die Gefahr unvorhergesehener nachteiliger Entwicklungen sehr gering ist, sind hier keine über die üblichen Kontrollmaßnahmen zur Planumsetzung hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

10.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist derzeit geprägt durch die Bebauung entlang der Dreikönigstraße und die Hinter- bzw. Innenhofnutzung. Es weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal Dreikönigstraße 10 steht leer und wirkt sehr baufällig. Es gibt lediglich 2 kleine nicht versiegelte gartenartige Flächen, die Fragmente natürlicher Vegetation aufweisen. Neben den wenigen gepflanzten Bäumen, haben sich einige Gehölze aus Wildwuchs entlang von Grundstücksgrenzen oder neben Gebäuden entwickeln können.

Von gewisser Bedeutung sind im Umgestaltungsbereich lediglich die gartenartigen Freiflächen u. a. für das Schutzgut Boden sowie Pflanzen/ Tiere.

Aufgrund der hohen Vorbelastung fallen die Eingriffe im Planungsgebiet weniger gravierend aus. Von der Umgestaltung betroffen sind v. a. die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/ Tiere.

Im Planungsgebiet sind Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs geplant:

- Begrenzung der Versiegelung wo möglich
- tw. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Einzelpflanzgebot von Bäumen
- Pflanzung einer Hecke im südlichen Planungsgebiet
- Pflanzung von Hecken und Sträuchern am östlichen Rand des Planungsgebiets

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der LfU bleibt bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein geringfügiges Kompensationsdefizit. Die anderen in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter sind als ausgeglichen bzw. ortsbildgerecht neu gestaltet zu beurteilen.

Die Durchführung der Planung bringt mittel- bis langfristig keine gravierende Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand mit sich, vorübergehend können beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und während der Bauzeit beim Schutzgut Mensch (Wohnumfeld) Defizite auftreten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status quo weitgehend erhalten bzw. es kommt zu weiterem Verfall und Verwilderung des Areals Dreikönigstraße 10.

G

Zusammenfassende Erklärung gemäss § 10 Abs. 4 BauGB

1 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist derzeit geprägt durch die Bebauung entlang der Dreikönigsstraße und die Hinter- bzw. Innenhofnutzung. Es weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal Dreikönigsstraße 10 steht leer und wirkt sehr baufällig. Es gibt lediglich 2 kleine nicht versiegelte gartenartige Flächen, die Fragmente natürlicher Vegetation aufweisen. Neben den wenigen gepflanzten Bäumen, haben sich einige Gehölze aus Wildwuchs entlang von Grundstücksgrenzen oder neben Gebäuden entwickeln können.

Bestandsbewertung

Von gewisser Bedeutung sind im Umgestaltungsbereich lediglich die gartenartigen Freiflächen u.a. für das Schutzgut Boden sowie Pflanzen / Tiere.

Eingriffe

Aufgrund der hohen Vorbelastung fallen die Eingriffe im Planungsgebiet weniger gravierend aus. Von der Umgestaltung betroffen sind v.a. die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere.

Maßnahmen

Im Planungsgebiet sind Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs geplant:

- Begrenzung der Versiegelung wo möglich
- tw. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Einzelpflanzgebot von Bäumen
- Pflanzung einer Hecke im südlichen Planungsgebiet
- Pflanzung von Hecken und Sträuchern am östlichen Rand des Planungsgebiets

Eingriff-Ausgleich

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der LfU bleibt bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein geringfügiges Kompensationsdefizit. Die anderen in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter sind als ausgeglichen bzw. ortsbildgerecht neu gestaltet zu beurteilen.

Prognose

Die Durchführung der Planung bringt mittel- bis langfristig keine gravierende Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand mit sich, vorübergehend können beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und während der Bauzeit beim Schutzgut Mensch (Wohnumfeld) Defizite auftreten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status quo weitgehend erhalten bzw. es kommt zu einem weiteren Verfall und Verwilderung des Areals Dreikönigstraße 10.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Behördenbeteiligung ergab Anregungen, die in der Planung berücksichtigt werden konnten. Es ergaben sich keine Hinweise, nach denen die geplante Nutzung des Innenbereichs für Wohnen und den Ersatz leerstehender ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz in der geplanten Form als nachteilig für die Entwicklung des Bereichs angesehen wird. Vielmehr ergab sich überwiegend Zustimmung zu der nachhaltigen Nutzung des Innenbereichs.

Bürger, die in benachbarten Gebäuden, insbesondere an der Mannheimer Straße wohnen, haben Bedenken gegen die Innenentwicklung, die Baukörper und die Versiegelung der Flächen vorgebracht.

In der Abwägung wurde berücksichtigt der Bedarf altengerechter Wohnungen bzw. von Wohnungen in der Innenstadt einerseits mit den Nachweisen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und den bau- und planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Vorkehrungen zum Schutz der benachbarten Bebauung. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einerseits Verbesserungen (Lärmschutz im Innenbereich durch Unterbringung der PKW in einer Tiefgarage), andererseits zumutbare Belastungen entstehen.

3 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Standorte in der Innenstadt für die Nachverdichtung mit Wohnungen speziell altengerechten Wohnungen in den Quartieren XI und VII ergab keine realistische Möglichkeit der aktuellen Umsetzung (Bodenordnung, Grundstücksverfügbarkeit), so dass der Standort im Innenbereich Quartier I zur Bedarfsbefriedigung herangezogen wurde.

H

Anlage 1: Pflanzempfehlungen

Obstbäume 1. Größenordnung

Die nachfolgend Sorten sind nach Landesanstalt für Pflanzenschutz: „Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst“ weniger feuerbrandgefährdet.

Äpfel:

Blauacher Wädenswil, Börtlinger Weinapfel, Bittenfelder, Gehrers Rambour, Goldrenette von Blenheim, Öhringer Blutstreifling, Rewena, Rheinischer Bohnapfel, Schweizer Orangen, Wel-schisner, Jakob Fischer

Birnen:

Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

Süßkirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer

Walnüsse:

Sämlinge, auch Veredelungen

Laubbäume 1. Größenordnung:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Birke	(Betula pendula)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Laubbäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig.



**Anlage 2:
Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**