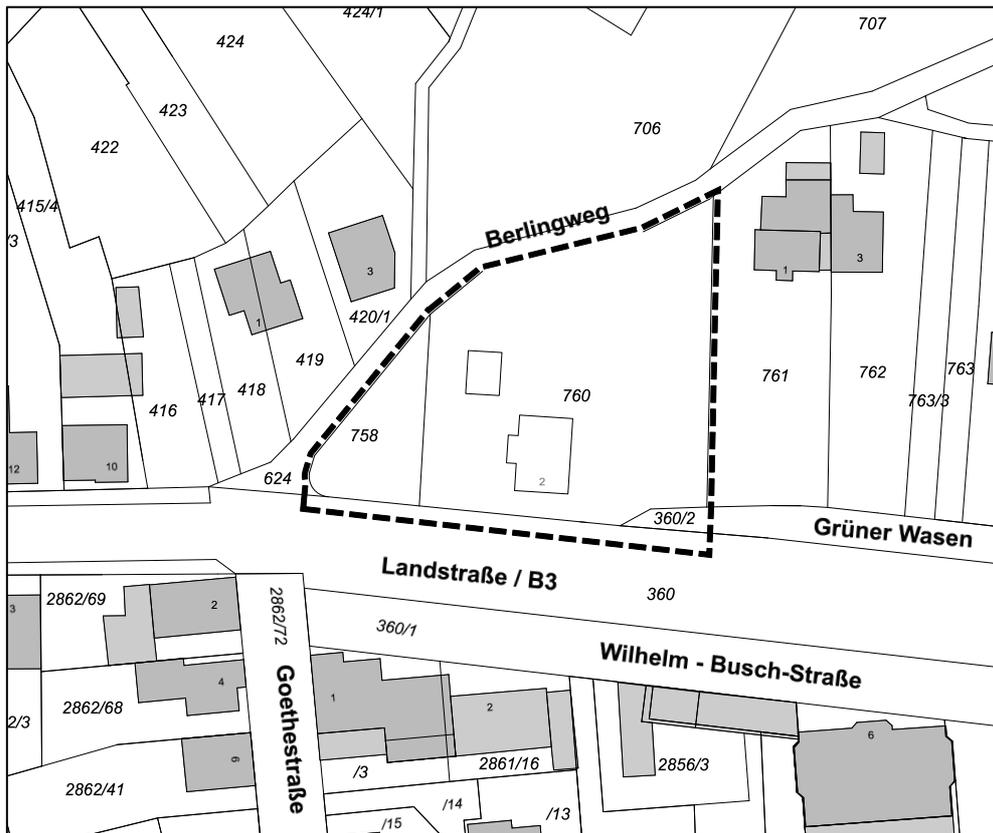


Stadt Hemsbach, 17.01.2022

STADT HEMSBACH

BEBAUUNGSPLAN 69 "BERLINGWEG - B 3" UND SATZUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0

E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3	Planungsverfahren	6
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	7
4.1	Entwicklung des Plangebiets	7
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit	7
4.3	Städtebauliches Konzept	7
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	11
5.5	Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
5.7	Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
5.8	Hinweise	14
6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)	15
6.1	Dachform, Dachneigung	15
6.2	Kniestöcke	15
6.3	Grundstückseinfriedungen, Zäune, Mauern	15
6.4	Grundstücksfreiflächen	15
7	Umweltbelange	16
7.1	Biotoptypen und Vegetation	16
7.2	Fauna	17
7.3	Boden	18
7.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
7.5	Lärmschutz	19
8	Realisierung und wesentliche Auswirkungen der Planung	20
8.1	Verkehr und verkehrliche Erschließung	20
8.2	Technische Ver- und Entsorgung	21
8.3	Realisierung Fuß- und Radweg	21
9	Flächenaufstellung	22
10	Anlagen	22

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 69 "Berlingweg - B 3" liegt im Südosten der Stadt Hemsbach, unmittelbar östlich der Landstraße / B 3 und westlich des Berlingwegs. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Hemsbach und schließt im Norden und Süden an die bebaute Ortlage der Stadt an. Das Plangebiet weist eine nach Osten hin ansteigende Hanglage auf.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 69 "Berlingweg - B 3" in der Gemarkung Hemsbach:

360 (teilweise), 360/2 (teilweise), 624 (teilweise), 758, 760.

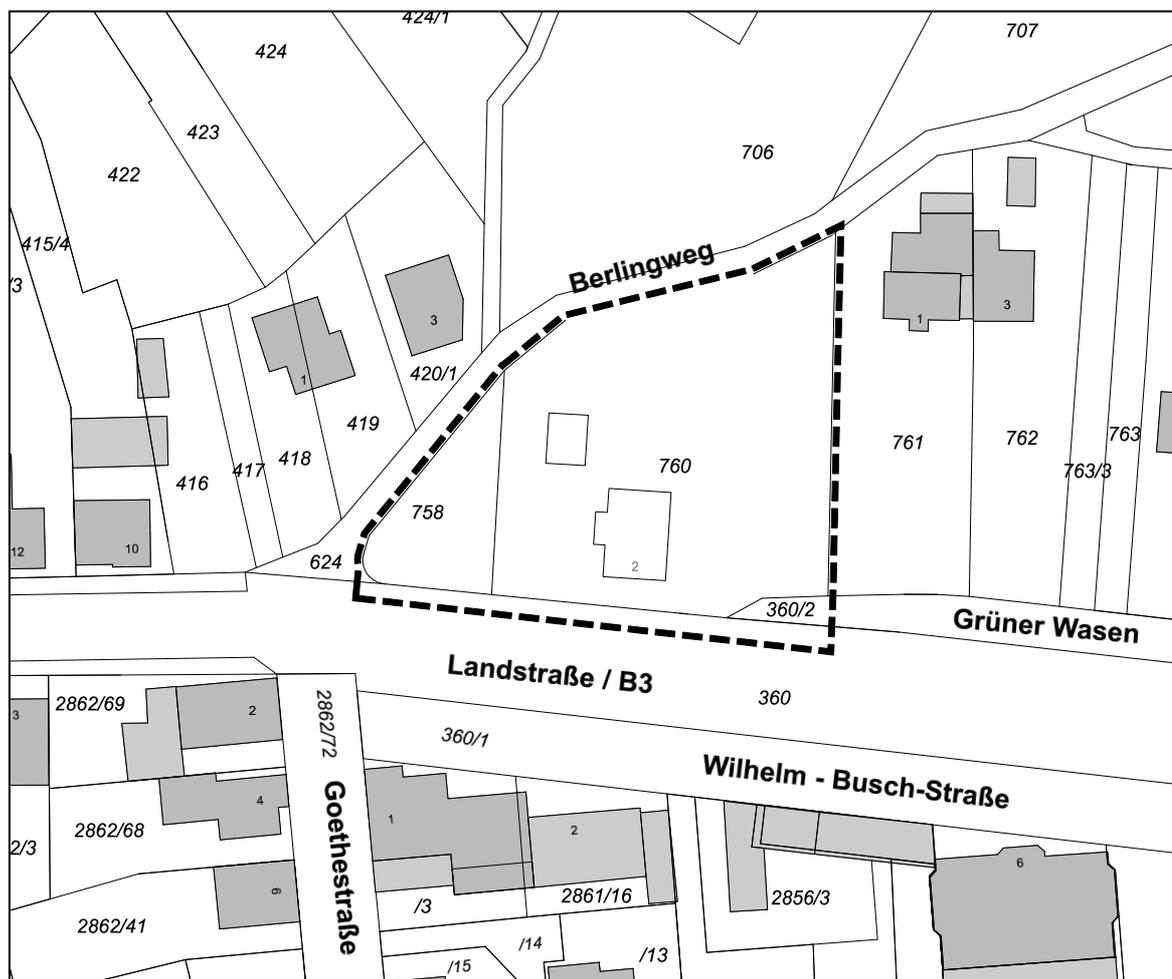


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 69 "Berlingweg - B 3" (ohne Maßstab)

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358. ber. S. 416), zuletzt geändert durch geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

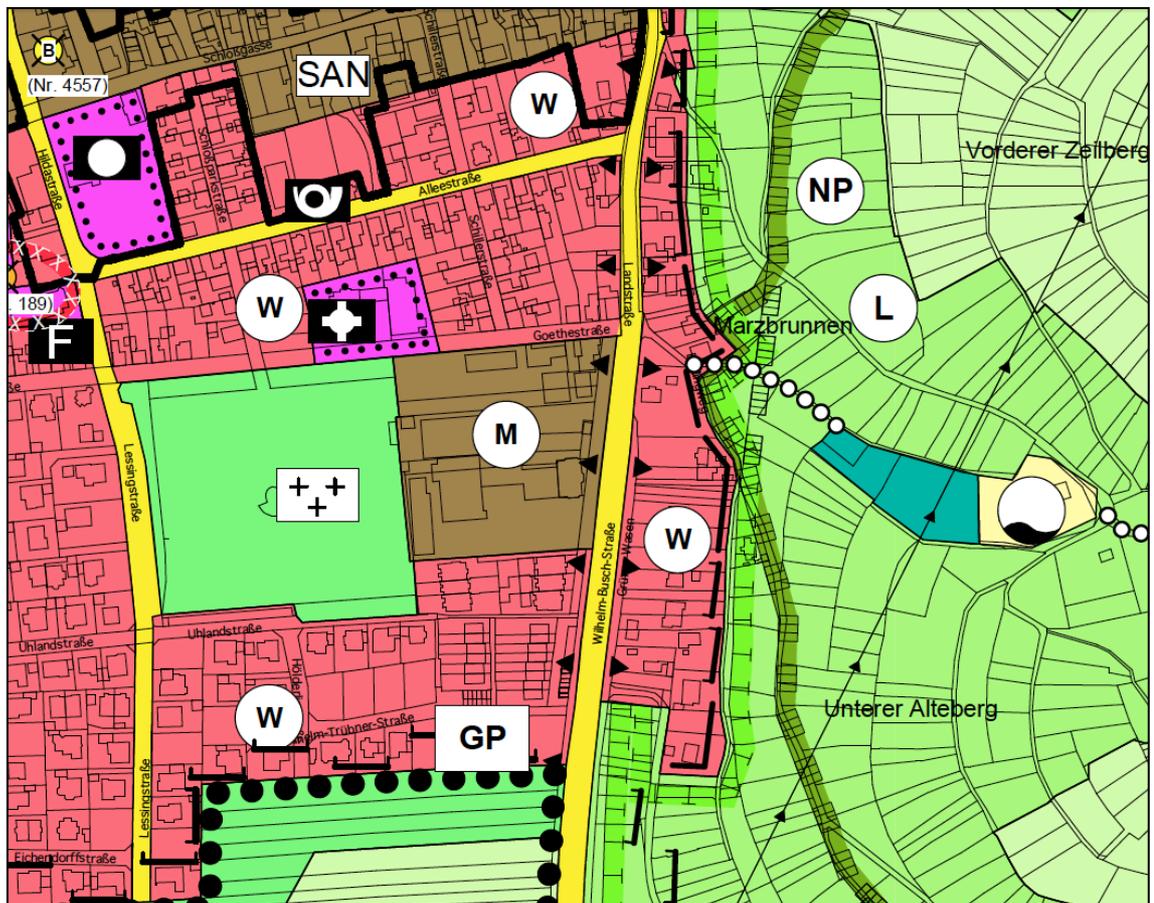


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Hemsbach – Gemeinde Laudendach

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach - Laudendach (siehe Abb. 3) stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche – Bestand" dar. Im Bebauungsplan 69 "Berlingweg - B 3" wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Planungsverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 69 "Berlingweg - B3" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben. Das Plangebiet wird als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB betrachtet, der bereits bebaut war. Im Norden, Süden und Westen grenzen Bestandsbebauungen an das Plangebiet an. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und innerörtlichen Nachverdichtung. Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Grenzwert von 20.000 m² für die maximal zulässige Grundfläche wird deutlich unterschritten. Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach sich ziehen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) aber zu berücksichtigen und abzuwägen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens abgesehen.

Der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, Stellung zu dem Bebauungsplanentwurf zu nehmen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

Nach der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, die im Zeitraum vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 stattgefunden hat und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf aufgrund von Anregungen in den eingegangenen Stellungnahmen geändert und ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde deshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt und Stellungnahmen wurden erneut eingeholt.

Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde aufgrund der Berücksichtigung von Anregungen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgetragen wurden, dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in verkürztem Zeitraum vom 10.12.2021 bis 23.12.2021 öffentlich auslegt. Die Behörden wurden parallel beteiligt.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

4.1 Entwicklung des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus einem Grundstück, das östlich der B 3 zwischen dem Baugebiet "Grüner Wasen" und der weitgehend historischen Straßenrandbebauung der "Landstraße" im Norden liegt. Das Grundstück war ehemals mit der Gaststätte "Alte Pfalz" mit Nebengebäude und Nebenanlagen bebaut. Alle Gebäude wurden vor einigen Jahren abgebrochen und das Grundstück gerodet. Als ungenutzte Brachfläche entwickelte sich in natürlicher Sukzession im Laufe der Jahre ein fast vollständiger Bewuchs der gesamten Fläche mit Büschen und Gehölzen, vorwiegend mit dickichtartigen Brombeeren (s. a. Kap. 7.1).

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Als ehemals bebautes Grundstück wird das Plangebiet dem im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage von Hemsbach zugeordnet.

Für das Grundstück bestand bisher Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB. Die Eigenart der insoweit maßgebenden näheren Umgebung östlich der trennenden B 3 (Landstraße) wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen sowie eine kleinteilige, maximal zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Satteldächern in offener Bauweise auf durch Hauptgebäude überbauten Grundstücksflächen bis zu 100 qm nördlich des Plangebiets und von 60 qm bis zu 165 qm mit einem Durchschnittswert von 100 qm für das südlich gelegene Wohngebiet geprägt. Die maximale Grundflächenzahl für das Gebiet nördlich des Plangebiets beträgt 0,22, für das südlich gelegene Wohngebiet maximal 0,23 mit einem Durchschnittswert von 0,13.

4.3 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für das Planungsgebiet sieht Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldach vor, die sich hinsichtlich ihrer Größe in die nach dem Bebauungsplan "Grüner Wasen" zulässige Hangbebauung südlich des Plangebiets einfügen (siehe Abb. 5). Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung auf vier überbaubaren Grundstücksflächen, die überwiegend von der B 3 abgerückt, entlang des Berlingwegs höhenmäßig gestaffelt und in ihrer Lage auf dem Grundstück "versetzt" angeordnet sind.

Eine lineare Straßenrandbebauung, die hier eine städtebaulich-strukturelle Fehlentwicklung darstellen würde, wird durch die Platzierung der überbaubaren Grundstücksflächen vermieden.

Die Ausnutzung des Grundstücks ist hinsichtlich der realisierbaren Grundflächen gegenüber denen des südlich angrenzenden Wohngebiets Grüner Wasen deutlich erhöht.

Das Doppelhaus Grüner Wasen 1 und 3 wird als nicht beispielgebende, städte-

bauliche Fehlentwicklung betrachtet, da sich das Gebäude wegen seiner Größe, seiner umfangreichen, teilweise sehr hohen Nebenanlagen und seiner Lage nicht in den Zusammenhang der umgebenden Bebauung einfügt.

Eine derartige Bebauung soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan vermieden werden.

Die Haupteinfahrt des Plangebiets erfolgt über eine öffentliche Zufahrtsfläche von der B 3 über den Weg "Grüner Wasen" im Südwesten des Plangebiets sowie für die Bebauung entlang des Berlingwegs über den unteren Teil dieses Weges.

Der alleeartige Straßencharakter der Landstraße mit beidseitigen Baumpflanzungen wird bis zur Strukturgrenze, bzw. bis zum durch historische Bebauung geprägten Ortseingang nördlich der Einmündung Goethestraße/Berlingweg verlängert. Dazu wird auf der Ostseite der B 3 ein kombinierter Fuß- und Radweg mit vier Laubbäumen angeordnet (s. a. Abb. 7, S. 20).

Trotz der vergleichsweise dichten Bebauung im Plangebiet soll der begrünte Charakter der derzeitigen Hangbebauung möglichst erhalten, bzw. wieder hergestellt werden.

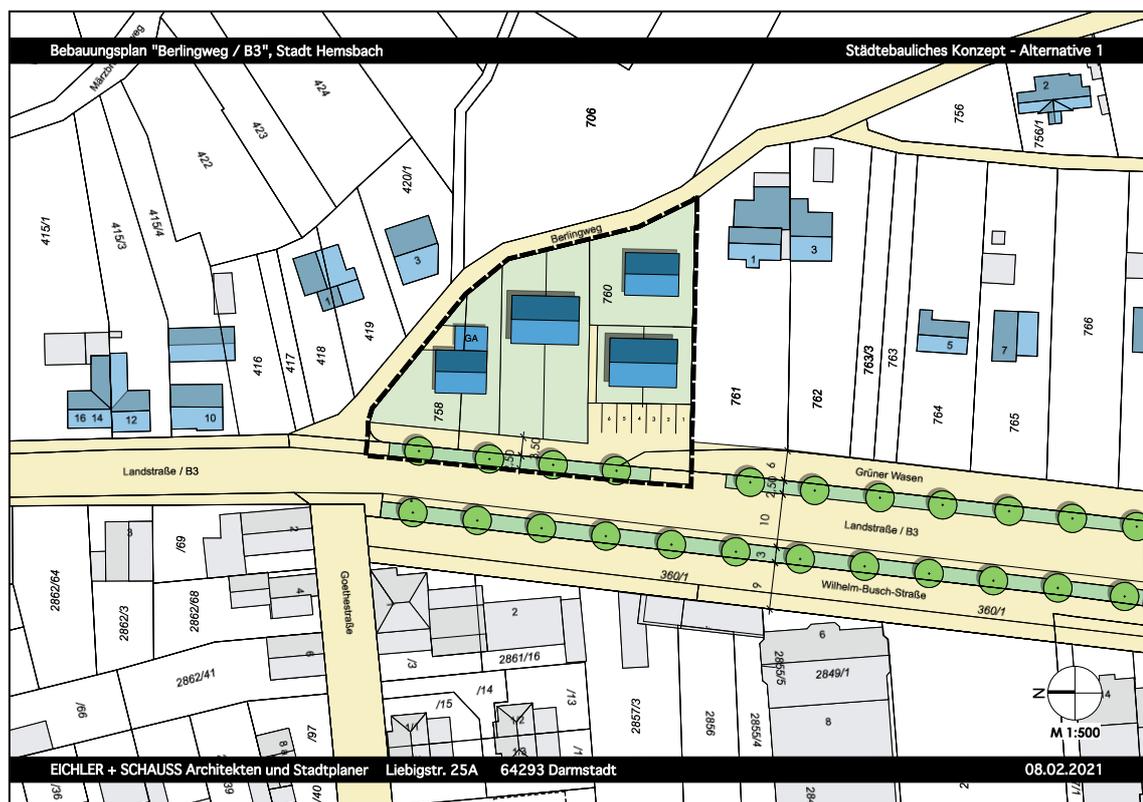


Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan 69 "Berlingweg - B 3", (ohne Maßstab), Stand 08.02.2021, Eichler + Schauss, Darmstadt

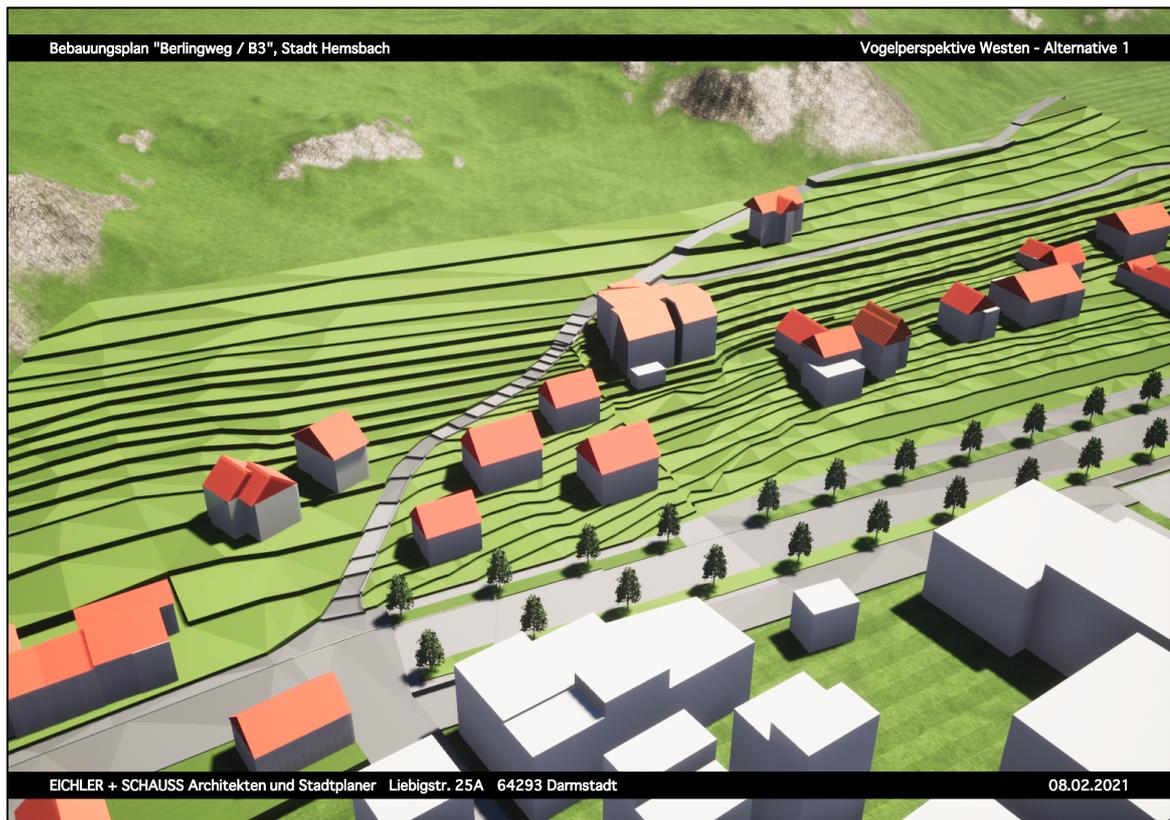


Abb. 5: Visualisierung des Städtebaulichen Entwurfs "Berlingweg - B 3", 08.02.2021, Eichler + Schauss, Darmstadt

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Das Plangebiet soll insgesamt vorwiegend dem Wohnen dienen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienende Anlagen zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sind nicht zulässig, da sie der planerisch gewünschten Gebietsnutzung und dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche, durch die maximale Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche bestimmt.

Zulässige Grundfläche (GR)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Höchstwerte der Grundfläche als absolute Werte für jede der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geringfügig erhöht, um eine höhere bauliche Planungsflexibilität zu erzielen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird den Eigentümern ein ausreichendes Maß an Fläche für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gesichert.

Die maximal zulässige Grundfläche ist so bemessen, dass auch Terrassen an den Gebäuden gebaut werden können.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

In den überbaubaren Grundstücksflächen 1 und 4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden kann die benötigte Geschossfläche durch Flächen im Untergeschoss und Dachgeschoss in dem Umfang erweitert werden, der für eine Wohnung erforderlich ist.

Maximale Geschossfläche

Die maximale Geschossfläche kann je nach zulässiger Geschossigkeit auf zwei oder drei Ebenen angeordnet werden und ermöglicht eine für ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte ausreichende Wohnfläche.

Die zulässige Geschossfläche wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung erhöht, um insbesondere bei einer Realisierung von Doppelhäusern eine größere Wohnfläche pro Doppelhaushälfte realisieren zu können. Hierzu trägt auch die Reduktion der Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf 50% der Fläche bei.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Bauweise und Art der zulässigen Gebäude im Plangebiet orientiert sich an der benachbarten Bebauung nördlich des Plangebiets und der südlich des Plangebiets nach dem Bebauungsplan "Grüner Wasen" zulässigen Bebauung, um einen hinsichtlich der Baukörper und der Bauweise einheitlichen Gebietscharakter des gesamten Umgebungsbereichs zu erzielen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen erlauben in geringem Umfang ein "Verschieben" der geplanten Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, um z. B. größere Abstandsflächen zwischen Gebäuden bzw. Grundstücksgrenzen zu erzielen.

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs.3 BauNVO von Terrassen und Balkonen in geringfügigem Maße überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche Terrassen in einer Größe bis ca. 30 qm (Einzelhäuser) und bis ca. 15 qm (Doppelhaushälfte) errichtet werden können.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zufahrt ins Plangebiet ist über die derzeitige Zufahrt von der Straße Grüner Wasen und vom unteren Abschnitt des Berlingwegs möglich. Eine Erschließung über die private Grünfläche östlich des Fuß- und Radwegs ist nicht zulässig.

Im Bebauungsplan sind zwei Bereiche festgesetzt, in denen die Ein- und Ausfahrt zu Grundstücken nicht zulässig ist.

Zum einen handelt es sich um den Bereich zwischen der B 3-Zufahrt Grüner Wasen und dem Berlingweg unmittelbar östlich des geplanten Fuß- und Radwegs. Ein- und Ausfahrten sind hier aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen, da ein Befahren oder Queren des relativ schmalen Fuß- und Radwegs eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer darstellen würde, ebenso für den Fahrverkehr auf der B 3. Die vorhandene Anbaufreiheit der B 3 im verkehrsrechtlichen Sinne und die Erschließung aller anliegenden Grundstücke über B-3 parallele Wege und Straßen bis zur Einmündung Goethestraße / B 3 wird als Erschließungsprinzip beibehalten.

Zum anderen handelt es sich um den oberen Bereich des Berlingwegs östlich der privaten Grünfläche. In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken ausgeschlossen, um die Eingriffe in Natur- und Landschaft gering zu halten, indem die vorhandenen topografischen Verhältnisse erhalten werden. Auf der Westseite des Berlingwegs fällt das Gelände in diesem Bereich nach Westen hin stark ab. Der Berlingweg selbst ist in diesem Abschnitt über eine bis zu 1,50 m hohe Stützmauer abgefangen. Ein- und Ausfahrten, insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche 3, müssten nicht nur die Höhe der Stützmauer talwärts überwinden, sondern auch das nach Westen stark abfallende Gelände, um einen Stellplatz bzw. eine Garage auf annähernd ebener Fläche zu erreichen. Hierzu wäre die Anlage von Rampen und Stützmauern erforderlich, so dass Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich massive Eingriffe in die Topografie und die geplante Begrünung des östlichen Randes des Plangebiets zur Folge hätten.

Die beiden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten stellen wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für die Sicherheit von Verkehrsteilnehmern, beides wichtige Planungsziele des Bebauungsplans, einen Grundzug der Planung dar.

Die westliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans liegt in einer Breite von durchschnittlich ca. 2,00 m innerhalb des Flurstücks 360 (B 3). Die Grenzlinie verläuft an der östlichen Bordsteinkante der B 3 zwischen Fahrbahn und unmit-

telbar angrenzendem Fußweg. Gemäß Planung ist die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radwegs vorgesehen.

Nach erneuter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde auf die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg verzichtet, um den Eingriff in die private Grundstücksfläche zu reduzieren.

Um das landschaftsgestalterische Ziel einer beidseitig mit Bäumen gefassten Ortseinfahrt im Zuge der B 3 als ein durchgängiges Prinzip der Straßengestaltung trotz der Aufgabe des öffentlichen Grünstreifens umzusetzen, wurden die Baumpflanzungen in einen 3,0 m breiten Fuß- und Radweg festgesetzt. Das Mindestmaß für einen kombinierten Fuß- und Radweg gemäß den einschlägigen Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA-R2, 2010) beträgt 2,50 m für den Fahr- und Gehbereich mit einem 0,75 m breiten Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn der B 3. Die durch die Baumpflanzungen verursachten punktuellen Einengungen des Fuß- und Radwegs werden in Kauf genommen. Verzichtet wird auf eine symmetrische Ausbildung des gesamten Straßenraums mit beidseitigen Grünflächen, die im Plangebiet auf die Einzelpflanzung von Bäumen reduziert wird.

Planerisches Ziel des kombinierten Fuß- und Radwegs ist die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Der vorhandene Bürgersteig auf der Ostseite der B 3 hat derzeit überwiegend eine lichte Breite von 1,40 m bis 1,80 m, die für einen kombinierten Fuß- und Radweg, der in beiden Richtungen benutzt wird, nicht ausreichend ist. Eine Benutzung in beide Richtungen ist im vorliegenden Fall vorgegeben, da nahezu alle Ziele von Fußgängern und Radfahrern östlich der B 3 liegen. Dazu gehören die Bewohner / Besucher des Baugebiets Grüner Wasen, die Nutzer der hangseitig gelegenen Gartengrundstücke wie auch die zukünftigen Nutzer des Plangebiets.

Konzeptionell wurde geprüft, ob mit anderen Konzepten der Fuß- und Radwegführung vergleichbare Verbesserungen der Verkehrsverhältnisse erzielt werden können, ohne dass Privatfläche in Anspruch genommen werden muss.

Die konzeptionell einzige Möglichkeit bestünde darin, die gesamte Fahrbahn der B 3 südlich des Plangebiets nach Westen zu verschwenken und sie im Bereich der Einmündung Goethestraße auf die bestehende Trasse zurückzuführen. Eine solche Führung hätte neben sehr hohen Realisierungskosten jedoch zur Folge, dass auf der Westseite der B 3 die vorhandene Trennung von Fahrbahn und Gehweg mit einem Grünstreifen aufgehoben werden müsste, da auch dort keine ausreichende Fläche für Gehweg und Grünstreifen zur Verfügung steht. Mit einer solchen Konzeption würde man das verkehrliche Problem lediglich von der Ostseite der B 3 auf die Westseite verlagern und neben einem höheren Flächenverbrauch keine Konfliktlösung erzielen.

Die Inanspruchnahme einer privaten Fläche zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse als einem öffentlichen Belang ist im vorliegenden Planungsfall vertretbar, da durch die in Anspruch genommene Fläche die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bezieht sich nicht als relative Festsetzung auf das, bzw. die Grundstücke im Plangebiet, sondern ist als absoluter Maximalwert festgesetzt. Durch eine geringfügige Verkleinerung des derzeitigen Grundstücks um ca. 52 qm wird also die bauliche Ausnutzbarkeit nicht eingeschränkt.

Auch die relativ großzügige Festsetzung des Bebauungsplans zu den Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglichen einen großen Gestaltungsspielraum für die Errichtung und Anordnung von Stellplätzen, Garagen und anderer Nebenanlagen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung vom 08.04.2021 wurde davon ausgegangen, dass im Plangebiet mit einem Vorkommen der streng geschützten Art Zauneidechse gerechnet werden muss.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden ergänzende Untersuchungen zum konkreten Nachweis der Zauneidechse oder anderer geschützter Arten im Plangebiet durchgeführt und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und ergänzt (s. Anlage [1]).

Ergebnis der ergänzten Untersuchung zum Artenschutz war, dass im Plangebiet keine Zauneidechse nachgewiesen wurde. Dementsprechend sind die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sogenannten CEF-Maßnahmen, zurückgenommen worden.

Ein Hinweis auf § 44 BNatSchG und auf die gesetzlichen Ausschlussfristen für Gehölzrodungen und Schnitt von Gehölzen während der Brut- und Setzzeiten sind im Bebauungsplan enthalten.

Zur Entlastung der Abwasserkanalisation und zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

Aus Gründen des Schutzes von nachtaktiven Insektenarten sind für die private Grundstücksbeleuchtung und die öffentliche Wegebeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur und einer Abstrahlung nur nach unten zu verwenden (z. B. LED oder Natrium-Niederdruck-Dampflampen), die so hergestellt sein müssen, dass ein seitlicher oder oberer Lichtaustritt, der Insekten anlockt, nicht erfolgt.

5.7 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der privaten Grünfläche westlich des allgemeinen Wohngebiets ist eine mind. 2,00 m hohe freiwachsende Hecke nach Pflanzenliste 7.6 des Bebauungsplans anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um das Gebiet strukturell von den Verkehrsflächen abzugrenzen und eine begrünte Ansicht des unteren, westlichen Teils des Baugebiets zu erzielen. Sie dient auch dem Sicht- und Immissionschutz (Staub, Abgase) des geplanten gelegenen Wohngebiets.

Auf der privaten Grünfläche östlich des Berlingwegs ist ebenfalls eine frei wachsende Hecke festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Eingriffsminimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zulässigen Bauungen im Plangebiet verursacht werden. In funktionaler Hinsicht dient die Heckenpflanzung vor allem dem Vogelschutz, der Artenvielfalt, Biotopvernetzung und in Verbindung mit anderen Festsetzungen dem Erhalt, bzw. der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Um die gebietstypische Begrünung mit Sträuchern und Bäumen am Bergstraßenhang zu erhalten und zu entwickeln, sind auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Fassaden dient dem Orts- und Landschaftsbild, indem die Gebäude durch Begrünung in ihrer baulichen Wirkung reduziert werden. Gleichzeitig sind damit (geringe) kleinklimatisch positive Effekte zu erzielen, indem eine Gebäudeaufheizung und Wärmespeicherung in Gebäuden reduziert wird.

Die den zu verwendenden Kletterpflanzen wurden sowohl flächig wachsende Pflanzen wie auch stärker linear wachsende Pflanzen aufgenommen, damit Bauherren die für die jeweilige Fassade am besten geeigneten und auch individuell gewünschten Arten wählen können.

Auf eine Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen von Wohn- und Hauptgebäuden wurde verzichtet, da sie zu starken Einschränkungen bei der Nutzung von Dachgeschossen führen könnte und technisch bei geringen ökologischen Nutzen nur schwer und aufwändig realisierbar wäre.

Zur Fortführung der im Süden bestehenden Baumallee an der B 3 sind vier japanische Zierkirschen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch wird auch in diesem Abschnitt der B 3 ein Alleecharakter hergestellt.

5.8 Hinweise

In den Bebauungsplan sind Hinweise zum Arten-, Boden- und Lärmschutz aufgenommen.

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28., bzw. 29. Februar durchzuführen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag empfiehlt, zum Erhalt und zur Förderung der Vogel- und Fledermauspopulationen an Gebäuden im Plangebiet spezifische Nist- bzw. Quartierkästen für Fledermäuse und Vögel (z. B. Hausrotschwanz, Meisen, Star, Mehlschwalbe) aufzuhängen oder einzubauen.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis mit aufgenommen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und gegebenenfalls die zuständige Behörde zu unterrichten ist.

Da die im Plangebiet teilweise vorhandenen steilen Geländeneigungen bei Starkregenereignissen zu Bodenerosionen führen können, ist es evtl. notwendig, dass bei der Freiflächengestaltung, insbesondere während der Bauphase, geeignete Maßnahmen der Hangsicherung wie z. B. Geländeabdeckungen vorgesehen werden.

Aufgrund der hohen Lärmemissionen durch die im Westen angrenzende Bundesstraße B 3 sind in dem Bebauungsplan Hinweise zum Lärmschutz gemäß DIN 4109 mit aufgenommen, die im Rahmen von Bauantragsverfahren zu beachten sind.

6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die dazu dienen, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden, formulieren aber auch Anforderungen an die Freiflächengestaltung.

Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung. Als eigenständige Satzung durchlaufen sie das gleiche Aufstellungsverfahren wie der Bebauungsplan.

6.1 Dachform, Dachneigung

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die vorhandene Dachlandschaft, die überwiegend aus Satteldächern besteht, zu erhalten und fortzuführen. Die zulässigen Dachneigungen haben zum Ziel, die Gebäudehöhen zu staffeln und bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss einen Ausbau der Dachgeschosse zu erleichtern.

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel zur längeren Seite der Gebäude zu errichten. Je nach Anordnung der Gebäude sind damit unterschiedliche Firstrichtungen innerhalb des Plangebiets zulässig. Die Höhe der Dächer wird durch diese Festsetzung reduziert.

6.2 Kniestöcke

Um einerseits die Ausnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ermöglichen, andererseits die Höhenentwicklung von Gebäuden zu regulieren, ist die Errichtung von Kniestöcken in den überbaubaren Grundstücksflächen 2 und 4 bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In der überbaubaren Grundstücksfläche 1 ist aus baukonstruktiven Gründen die Errichtung eines Kniestocks bis 0,2 m zulässig, auch um eine Einschränkung der Aussicht bei der Nachbarbebauung zu reduzieren.

6.3 Grundstückseinfriedungen, Zäune, Mauern

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen und Zäune haben zum Ziel, die visuelle Durchlässigkeit von Grundstücken trotz der Sicherungsfunktion derartiger baulicher Anlagen möglichst zu erhalten. Es soll verhindert werden, dass Grundstücke nach außen geschlossen wirken und damit die Wahrnehmung der jetzt noch relativ großzügig, offen und begrünt wirkenden Hanglage einer "blühenden Bergstraße" landschaftsgestalterisch beeinträchtigt wird.

6.4 Grundstücksfreiflächen

Um die vorhandene Topografie und Hangsituation zu schützen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen an Seitenflächen von Gebäuden, bis zu 0,8 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau auf den Grundstücken zulässig. Damit wird die Errichtung von Kellergeschossen erleichtert.

Nicht überbaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen, auch um den naturnahen Charakter der Hanglage am Ortseingangs von Hemsbach zu erhalten.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf Garagen und Carport hat die gleichen Auswirkungen wie die festgesetzte Begrünung von Fassaden. Zusätzlich wird der Regenabfluss vermindert und die Biodiversität erhöht. Diese Festsetzung dient der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

7 Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe A BauGB genannten Aspekten als Ergebnis einer Abwägung zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe wurde eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanz erstellt (s. Anlage [3]). Aus dieser wird ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Schutzgüter "Biotope und Arten" und "Boden und Grundwasser" ein erheblicher Wertverlust eintritt, der durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen, sondern nur gemindert werden kann.

Die Betrachtung der anderen Umweltbelange wie Biotoptypen und Vegetation, Fauna, Boden und Lärm dient dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und die negativen Auswirkungen auf Umwelt und Menschen möglichst gering zu halten. Die Eingriffe sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer negativen Wirkung überwiegend gemindert und nur partiell ausgeglichen.

7.1 Biotoptypen und Vegetation

Die Flurstücke 758 und 760 stellen sich heute als eine Brachfläche mit relativ homogenem Bewuchs dar. Bis zu ihrem Abriss etwa 2017 standen hier ein Wohn- und Geschäftshaus (ehemals Gaststätte) und ein Nebengebäude. Bereits im Winter 2015/2016 war der die Freiflächen weitgehend überdeckende Bestand an Bäumen und Gebüsch beseitigt worden. Seither findet wieder eine weitgehend ungestörte Vegetationsentwicklung statt. Derzeit können drei Biotoptypen bzw. Biotopstrukturen unterschieden werden (siehe Plan Abb. 6):

Etwa 90% des ehemaligen Anwesens werden von dichten Brombeerbeständen eingenommen, die sich offenbar nach dem Abräumen der Vegetationsdecke aus Wurzelstöcken rasch ausbreiten konnten. Die pflanzliche Artenvielfalt ist in den Brombeerdickichten sehr gering. Stellenweise nehmen Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) hier größere Deckungsanteile ein.

Zwischen den Brombeeren findet sich in relativ geringem Umfang Gehölzaufwuchs aus alter Wurzel oder durch Sämlinge. Die Gehölzarten sind verwilderte Gartenpflaume, Bergahorn, Walnuss, Hasel, Robinie, Forsythia, Schwarzer Holunder mit Höhen bis kaum über 4 m.

Im Bereich um den Standort des abgebrochenen Hauptgebäudes bestimmen Arten der Kurzlebigen und der Ausdauernden Ruderalfluren trockenwarmer, nährstoffreicher Standorte das Bild. Kennzeichnend sind: Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Feinstrahlaster (*Erigeron annuus*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*), Wegdistel (*Cirsium vulgare*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*), Rainkohl (*Lapsana communis*), Knoblauchsrauke (*Alliaria officinalis*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und einige weitere. Von den Rändern her greift allerdings die Brombeere auf die Ruderalfluren über.

Seltenere bzw. gesetzlich geschützte Biotope oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

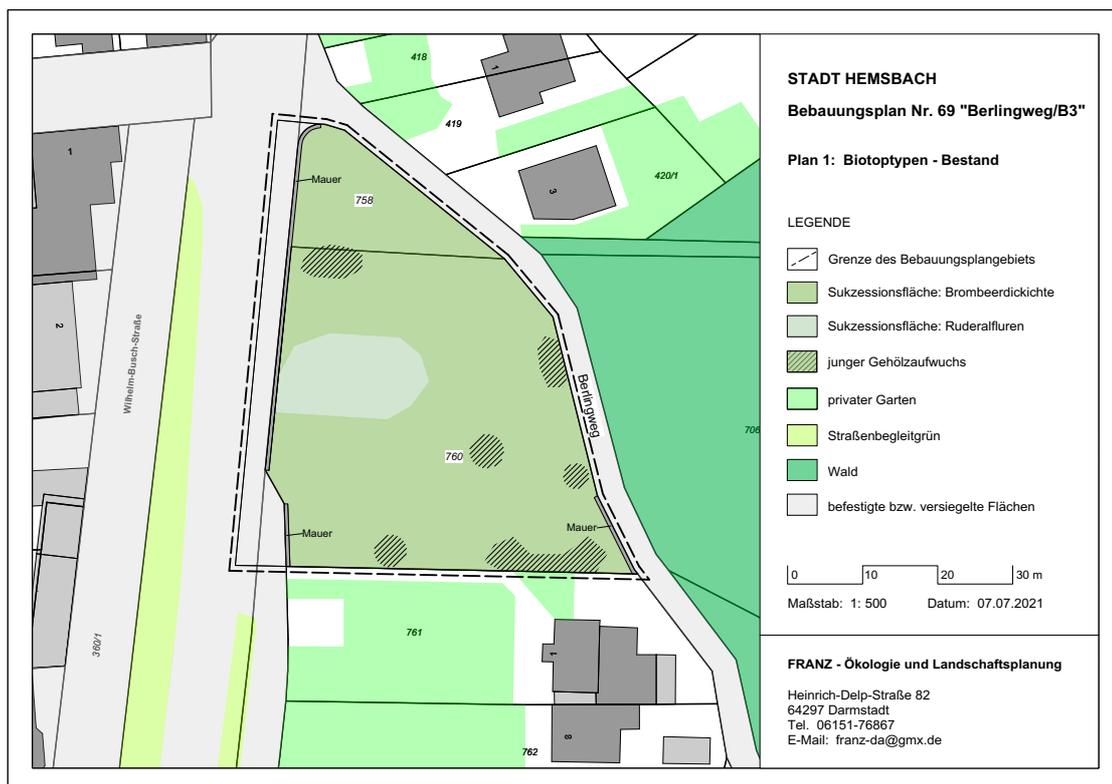


Abb. 6: Biotypen - Bestand, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 07.07.2021

7.2 Fauna

Von Juni 2019 bis Mai 2021 wurden Untersuchungen zur Fauna des Plangebietes durchgeführt. Hauptziel war die Ermittlung von Arten, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu behandeln sind (siehe Kap. 2, Anlage [1]).

Die Beschaffenheit der Brachfläche bestimmt das Potenzial für ihre Besiedlung durch Tiere. Bäume sind im Plangebiet nur als junger Aufwuchs vorhanden. Insgesamt sind die Lebensbedingungen für freibrütende Vögel in Bäumen und Gebüsch nur sehr mäßig gut. Für baumhöhlenbesiedelnde Vögel und Fledermäuse ist kein Potenzial vorhanden.

Bei den Geländebegehungen wurden insgesamt 10 Vogelarten beobachtet, darunter drei Brutvogelarten (Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen). Die übrigen Arten waren Nahrungsgäste mit unterschiedlich hoher Affinität zum Gebiet. Mit

großer Regelmäßigkeit anzutreffen war der Haussperling. Die im Plangebiet beobachteten Vogelarten sind allgemein verbreitet und in der Region häufig.

Die lockerwüchsigen Ruderalfluren im Bereich des abgebrochenen Hauptgebäudes weisen zum Teil günstige Lebensraumbedingungen für die Zauneidechse auf.

Auch für die Blindschleiche, als einer weiteren Reptilienart, besteht hier ein Potenzial.

Heuschrecken oder Tagfalter gelegt. Dabei wurden nur wenige häufige und in der Region allgemein verbreitete Arten mit geringer Anzahl beobachtet. Ungünstig ist die geringe pflanzliche Artenvielfalt als Nahrungsgrundlage. Vor allem aber fehlen außergewöhnliche Lebensräume wie nährstoffarme Trockenstandorte oder Feuchtbereiche.

7.3 Boden

Im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt und nicht weiter differenziert. Aus der Darstellung der östlich angrenzenden nicht bebauten Flächen kann aber der Schluss gezogen werden, dass auch im Plangebiet die Bodenart Pararendzina aus Löss oder Sandlöss vorliegt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel und aufgrund der Hangneigung besteht eine hohe Bodenerosionsgefahr.

Sonderstandorte für eine naturnahe Vegetation mit selteneren bzw. geschützten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorkommenden Böden sind als regional weit verbreitet anzusehen. Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Die Bebauungsplanung folgt damit im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine bisherige Siedlungsfläche mit sehr geringer Flächenausnutzung nachverdichtet wird.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet einschließlich der Verkehrsflächen beträgt im Bestand etwa 11%, allerdings nachdem die alten Gebäude und privaten Flächenbefestigungen bereits entfernt sind. Er steigt nach der Planung auf maximal zulässige 61%. Mindestens 39% werden dann private Grünflächen sowie sonstige Gartenflächen sein. Für die Berechnung wurde für das Baugebiet der extreme Fall einer maximalen Überbauung durch Gebäude von 620m² Grundfläche zzgl. einer Überschreitung von 80% für Nebenanlagen (= 496m²) angesetzt.

7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurden biologische Bestandserfassungen und auf dieser Basis eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt (s. Anlage [1]).

Trotz intensiver Untersuchungen (2021) wurde im Plangebiet kein Bestand der Zauneidechse ermittelt.

Als artenschutzrechtlich relevant wurden folgende Arten festgestellt:

- Niststätten von Amsel, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen sowie ein Potenzial für Buchfink, Stieglitz, Dorngrasmücke und Heckenbraunelle.

Zum Schutz vor Verletzung oder Tötung von Individuen dieser Arten und zur Erhaltung ihrer Vorkommen und Potenziale werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Berücksichtigung der gesetzlichen Ausschlussfristen für Gehölzrodungen und Schnitt während der Brut- und Setzzeiten.

7.5 Lärmschutz

Da das Plangebiet starken Lärmemissionen des Verkehrs auf der B 3 und der Bahntrasse ausgesetzt ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. Anlage 2). Darin wurde untersucht, welche Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind und ob die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass die o. g. Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl tagsüber als auch nachts sehr deutlich überschritten werden.

Ebenfalls untersucht wurde, ob mit aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie einer Lärmschutzwand, eine Einhaltung der Orientierungswerte erreicht werden kann. Aufgrund der städtebaulichen und topografischen Rahmenbedingungen im Plangebiet ist dies nicht möglich. Grund hierfür ist das ansteigende Geländeniveau des Plangebiets, mit der Folge, dass eine Lärmschutzwand für höher als die B 3 gelegene Gebäude und Räume kaum eine Abschirmwirkung entfalten kann, zumal eine Lärmschutzwand nur relativ weit von den Lärmemissionen der B 3 entfernt erstellt werden könnte. Weiterhin sind die schalltechnisch erforderlichen seitlichen Zusatzlängen einer Lärmschutzwand im konkreten Fall nicht realisierbar, da dies die nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Wegeeinmündungen verhindern. Gemäß Gutachten sind stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden auf Grundlage von DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich, um innerhalb von Gebäuden und ggf. auf Terrassen zumutbare Geräuschpegel zu erreichen.

Eine konkrete Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum objektgebundenen Lärmschutz ist nicht möglich, da die genaue Lage, Höhe und die zeitliche Reihenfolge einer baulichen Realisierung der Bebauung, die erhebliche Teilabschirmungen innerhalb des Plangebiets bewirken kann und die zu unterschiedlichen schalltechnischen und baulichen Anforderungen an den Lärmschutz führen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt sind.

Detaillierte Aussagen über Methodik und Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind Anlage [2] zu entnehmen. Weiterhin sind im schalltechnischen Gutachten Maßnahmen und Empfehlungen dargestellt, wie die Immissionspegel reduziert werden können, z.B. durch eine spezifische Grundrissorganisation innerhalb der Gebäude.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, welche Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahrens nachzuweisen sind, gestellt werden.

8 Realisierung und wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Außenerschließung des Plangebiets ist über die Straßen / Wege Grüner Wasen / B 3 und Berlingweg gesichert. Durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben wird sich die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen nicht wahrnehmbar erhöhen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Zufahrtsmöglichkeiten vom Berlingweg und Grüner Wasen.

Nachfolgend ist eine Erschließungsoption mit der Anlage von Stellplätzen und Garagen für eine Ausnutzung des Plangebiets mit 6 Wohneinheiten beispielhaft dargestellt. Statt der maximal benötigten 12 Stellplätze sind in dieser Erschließungsoption 14 Stellplätze dargestellt. Für die Anordnung von Stellplätzen und Garagen und für die Zuordnung dieser für evtl. spätere Teilgrundstücke gibt es zahlreiche Varianten und Alternativen, u.a. auch die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage im mittleren, westlichen Teil des Plangebiets. Auch können Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Gebäude (teil-)integriert werden.



Abb. 7: Erschließungsoption Bebauungsplan "Berlingweg - B 3", Planungsbüro E + S, 15.11.2021

8.2 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die bestehenden Versorgungsleitungen in der Landstraße / B 3 versorgt mit ca. 7 bar Druck einen gesamten südlichen Stadtteil von Hemsbach in dem ca. 65% aller Hemsbacher Bürger leben. Die komplette Trinkwasserversorgung ist in Netzstruktur errichtet, so dass im Notfall weder Unterdruck noch Wasserabrisse auftreten.

Löschwasserversorgung

Direkt im Kreuzungsbereich Berlingweg / Landstraße sind zwei Unterflur-Hydranten DN80 auf unterschiedlichen Linien verbaut. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist für das Plangebiet für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden gesichert. Die Vorgaben des Amtes für Feuerwehr und Katastrophenschutz können berücksichtigt werden.

Abwasser

Im südlichen Bereich des Plangebiets enden die Abwasserleitungen. Die Schmutzwasserleitung / Mischwasserleitung endet am KS03302. Hierbei handelt es sich um eine Leitung der Dimensionierung DN300. Die geplanten Gebäude können hier mit dem gesamten Schmutzwasseranfall angeschlossen werden.

Im Gehweg in der Landstraße / B 3 liegt ist bis auf Höhe des ehemaligen Gebäudes Landstraße 2 ein Kanal, in welchen seit einem Umbau im Grünen Wasen alle Oberflächenwässer zusammengeführt und in die Vorflut (Sulzbächle) abgeleitet werden. An diesen Kanal sollen alle auf den Oberflächen anfallenden Wässer eingeleitet werden, so dass sich an dieser Stelle ein klassisches Trennsystem mit Nutzungszwang ergibt. Die weitere Planung wird mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Landstraße / B 3, bzw. im Berlingweg und gilt somit als gesichert.

8.3 Realisierung Fuß- und Radweg

Für die Verbreiterung des Fuß- und Radwegs mit Baumpflanzungen auf der Westseite des Plangebiets wird ein Flächenerwerb von ca. 52 m² der privaten Grundstücksfläche benötigt. Der benötigte Geländestreifen hat eine Breite von ca. 1 m und eine Länge von ca. 46 m. Bei Bedarf können die rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches zum Grunderwerb angewendet werden.

Eine Veränderung der Grundstücksverhältnisse des Grundstücks der B 3 (Flurstück 360, Bund) ist nach Aussage der zuständigen Behörden nicht vorgesehen.

9 Flächenaufstellung

Fläche	m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	1.732,4 m ²	81,7 %
Private Grünflächen	181,2 m ²	8,5 %
Verkehrsfläche	67,4 m ²	3,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	139,0 m ²	6,6 %
Gesamtfläche Plangebiet	2.120 m²	100,0 %

10 Anlagen

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 08.07.2021

[2] Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan 69 „Berlingweg / B 3“, GENEST Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 07.04.2020

[3] Naturschutzfachliche Eingriffsbilanz, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 04.01.2022

Darmstadt, 17.01.2022