



STADT HEMS BACH

Bebauungsplan Nr. 76

"Besenäcker Hinterrot – III. Änderung"

im Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung der textlichen Bestsetzungen
Begründung der Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Fassung zur erneuten Offenlage

Stand 26.01.2024

Änderungen zum Stand 05.09.2023 (Stand der ersten Offenlage) sind markiert

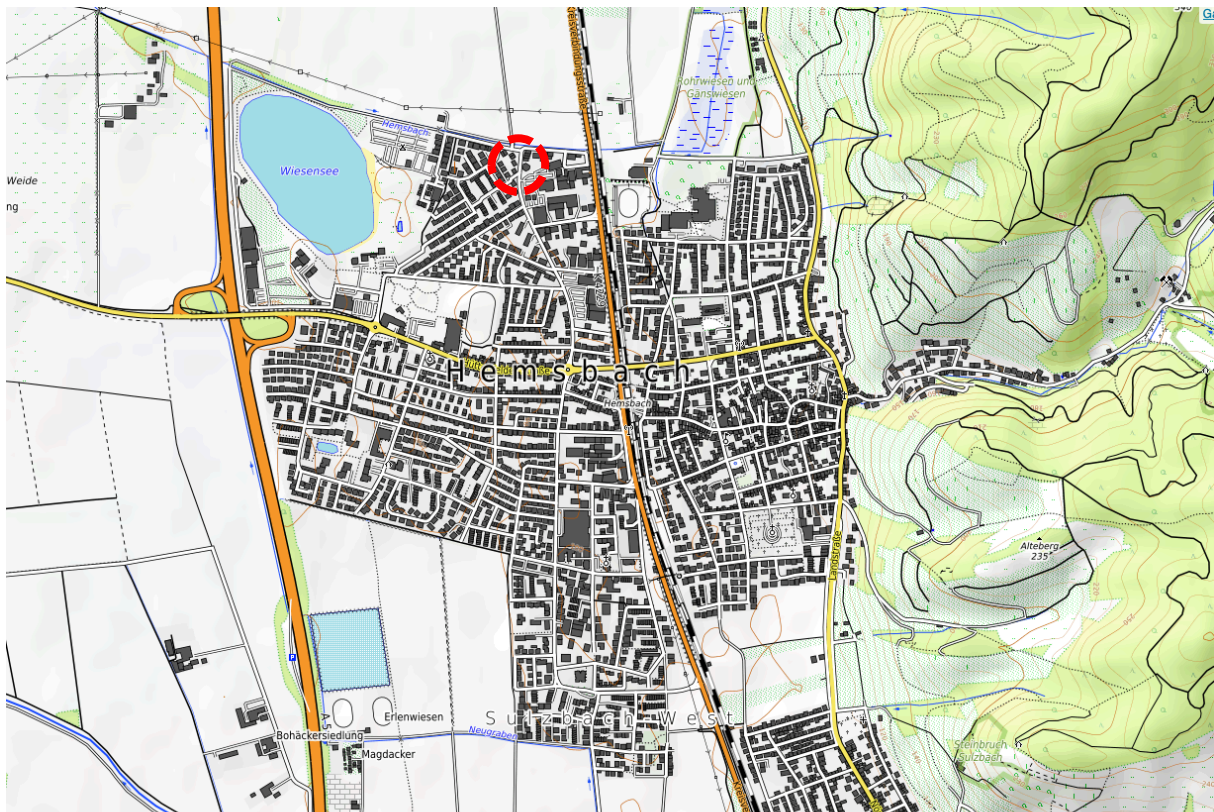
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 76 "Besenäcker Hinterrot – III. Änderung" in Hemsbach

Planungsstand: Entwurf zur erneuten Offenlage, Stand 26.01.2024

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Lage des Geltungsbereichs:



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC BY-SA)

Plangeberin: Stadtverwaltung Hemsbach
Schlossgasse 41
69502 Hemsbach
www.hemsbach.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Die Stadt Hemsbach hat die Vorbereitung und Durchführung von Planungsschritten gemäß § 4b Baugesetzbuch teilweise an das Planungsbüro Kaczmarek übertragen.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	22.05.2023
Öffentliche Bekanntmachung	29.09.2023
Frühzeitige Beteiligung / Scoping	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	23.05.2023 bis 16.06.2023
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	25.09.2023
Öffentliche Bekanntmachung	29.09.2023
Offenlage und Abwägung	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.10.2023 bis 10.11.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	26.09.2023 bis 27.10.2023
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	(zu ergänzen)
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	(zu ergänzen)
Abwägungsbeschluss	(zu ergänzen)
Inkrafttreten	
Satzungsbeschluss	(zu ergänzen)
Ausfertigung	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
1.1	Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets	7
1.2	Anlass und Ziel der Planung	7
1.3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	7
2	Beschreibung des Plangebiets	8
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich, Nachbarschaft	8
2.3	Verkehrssituation.....	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Gebietsentwässerung.....	9
2.7	Topografie und Baugrund.....	9
3	Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
3.1	Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
3.2	Bewertung des vorhandenen Umweltzustands	13
4	Planungsbindungen.....	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
4.2	Regionalplan und Flächennutzungsplan	13
4.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	14
4.4	Schutzgebiete.....	14
4.5	Störfallbetriebe	15
5	Städtebauliches Konzept.....	15
5.1	Nutzungen	15
5.2	Bebauung	15
5.3	Verkehrerschließung Kfz und ruhender Verkehr	16
5.4	Begrünung.....	16
5.5	Ver- und Entsorgung	17
5.6	Niederschlagswasser	17
5.7	Nutzung erneuerbarer Energien.....	17

6	Planungsalternativen	17
7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2	Örtliche Bauvorschriften	20
8	Umweltauswirkungen der Planung.....	21
8.1	Flora, Fauna, Lebensräume sowie Biodiversität	21
8.2	Fläche.....	23
8.3	Boden	23
8.4	Wasser / Grundwasser.....	23
8.5	Klima, Luft	24
8.6	Landschaft.....	24
8.7	Natura 2000-Gebiete.....	24
8.8	Mensch und menschliche Gesundheit	24
8.9	Kultur- und Sachgüter	25
8.10	Emissionen, Abfälle und Abwässer	25
8.11	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	25
8.12	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechts.....	25
8.13	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	25
8.14	Wechselwirkungen, Kumulation	25
8.15	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	25
8.16	Zusammenfassung.....	26
9	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	27
10	Bodenordnende Maßnahmen.....	28
11	Kosten und Finanzierung	28
12	Flächenbilanz.....	28

Verzeichnis der Gutachten

- [Gruschka 2023] Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Dr. Gruschka GmbH,
Darmstadt
- [Franz 2023] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Franz Ökologie und Landschafts-
planung, Darmstadt

Weitere Quellen

- [LUBW 2023] Daten- und Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt Baden-Würt-
temberg (udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)
- [EBA 2023] Geoportal des Eisenbahnbundesamtes ([geoportal.eisenbahn-bundes-
amt.de](http://geoportal.eisenbahn-bundes-
amt.de))

1 Einführung

Die Stadt Hemsbach besitzt rund 12.000 Einwohner und liegt an der Bergstraße am Übergangsbereich zwischen Odenwald und Oberrheinischer Tiefebene. Das Stadtgebiet grenzt im Westen an Lampertheim und Viernheim, im Norden an Laudenbach und Lorsch und im Osten an Birkenau. Die stark ost-west-gedehnte Gemarkung hat eine Fläche von rund 13 km².

Als eine von 54 Kommunen des Rhein-Neckar-Kreises gehört Hemsbach zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Gemeinsam mit Laudenbach bildet Hemsbach eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. In der Raumordnungsplanung besitzt die Stadt Hemsbach keine zentralörtliche Einordnung.

1.1 Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets

Das knapp 0,2 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets im beplanten Innenbereich an der Schnittstelle zwischen einem Gewerbegebiet (östlich des Plangebiets) und einem Wohngebiet (westlich des Plangebiets). Es ist Teil eines schmalen gemischt genutzten Streifens auf der Ostseite der Berliner Straße. Der Hemsbach (Gewässer) am nördlichen Siedlungsrand liegt in rund 50 m Entfernung vom Plangebiet; dahinter erstrecken sich die Felder und Wiesen zwischen Hemsbach und Laudenbach.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Neuapostolische Kirche in Hemsbach wurde nach dem Zusammenschluss mit der Neuapostolischen Kirchengemeinde und Heppenheim profaniert. Das Grundstück mit dem darauf befindlichen Kirchengebäude wurde von Privatleuten erworben und soll entsprechend der städtebaulichen Vorstellung der Stadt Hemsbach für diesen Stadtbereich zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden. Ziel der Stadt Hemsbach ist es, diese bauliche Entwicklung zu ermöglichen und planerisch zu steuern. Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine eventuelle Neubebauung gesetzt.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Besenäcker Hinterrot" setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche fest. Damit wäre nach dem bestehenden Baurecht eine gemischt genutzte Bebauung unzulässig, und die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der Fläche im Innenbereich. In ihm wird eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) von insgesamt weniger als 20 000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vgl. Abs. 4.5). Somit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, dennoch wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Abgesehen wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung der Stadt Hemsbach und umfasst das Flurstück 4856. Die Abgrenzung ist nachfolgend dargestellt.



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)
Plangrundlage: Liegenschaftskataster Hemsbach, Stand März 2023

2.2 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich, Nachbarschaft

Bei dem im Plangeltungsbereich befindlichen Gebäude handelt es sich um eine Kirche, die profaniert wurde, d.h. die kirchliche Nutzung des Gebäudes wurde beendet. Mit der Schließung 2019 wurde auch die Nutzung des Grundstücks aufgegeben, seitdem steht das Gebäude leer.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist sowohl von bebauten Wohngrundstücken (nördlich und westlich), als auch von bebauten Gewerbegrundstücken (südlich und östlich) geprägt. Die städtebauliche Gesamtsituation lässt nicht auf ein hohes Konfliktpotenzial zwischen den Nutzungen schließen; zur Überprüfung dieser Wahrnehmung wurde eine Schalluntersuchung beauftragt (vgl. [Gruschka 2023]).

2.3 Verkehrssituation

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird hauptsächlich von Süden kommend von der Berliner Straße erschlossen, welche sowohl die Zufahrt zu den östlich der Straße gelegenen Gewerbebetriebe, als auch zu den östlich gelegenen Wohngebieten sichert.

Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle „Platanenweg“ der Buslinien 631 und 632A liegt rund 500 m südlich des Plangebiets, die Entfernung zum Bahnhof Hemsbach beträgt rund 1000 m.

Fuß- und Radverkehr

Die Berliner Straße ist für den Fuß- und Radverkehr gut geeignet und sehr gut mit dem lokalen Fußwegenetz und mit dem lokalen und regionalen Radwegenetz verbunden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle mit der Flurstücknummer 43 befindet sich im Eigentum der Neuapostolischen Kirche und soll veräußert werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

2.6 Gebietsentwässerung

Das Plangebiet entwässert heute im Mischsystem.

2.7 Topografie und Baugrund

Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt bei ca. 97,5 m ü. NHN und ist weitestgehend eben. Über die Baugrundverhältnisse liegen keine Informationen vor.

3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt

3.1 Natur, Landschaft, Umwelt

3.1.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Aufgrund der innerstädtischen Lage unterliegt das Planungsgebiet entsprechenden Vorbelastungen durch Lärmimmissionen. Hierunter fallen v.a. Verkehrs- und Gewerbelärm.

Verkehrslärm

Durch die Lage nahe der Autobahn A5 sind die westlichen Teilbereiche der Stadt Hemsbach von Verkehrslärm betroffen. Nach Auswertung der neuesten vorliegenden Straßenlärmmkartierung (Stand 2017; vgl. [LUBW 2023]) liegt der Lärmindikator zur Nachtzeit L_{night} im Geltungsbereich nachts bei rd. 45 dB(A).

Die Eisenbahntrasse der Strecke Frankfurt – Heidelberg quert die Ortslage von Hemsbach in Nord-Süd-Richtung. Sie verläuft ca. 150 m östlich des Geltungsbereichs und kann in den Nachtstunden erhöhte Lärmimmissionen verursachen. In der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts (Stand 2022, vgl. [EBA 2023]) liegt das Plangebiet bei einem Pegel L_{night} von rund ca. 54 dB(A).

Gewerbelärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bezüglich der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ein Schallgutachten angefertigt (vgl. [Gruschka 2023]). Dieses führt zum Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für Mischgebiete ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind. Benachbarte bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.

3.1.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Durch die innerstädtische Prägung des Plangebietes mit hohem Versiegelungsgrad und mehr oder weniger isolierten Habitaten, die nachhaltigen Störeinflüssen ausgesetzt sind, werden die Lebensraumbedingungen für wildlebende Pflanzen und Tiere insgesamt stark eingeschränkt.

Der Baumbestand umfasst im Plangebiet eine Esche (*Fraxinus excelsior*) und einen rotblättrigen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus* f. *atropurpureum*), beide mit einem Stammumfang von ca. 1,3 m. Dazu zwei hochgewachsene mehrstämmige Exemplare der Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) mit Stammumfang bis ca. 1,2 m. Die Bäume sind in gutem Zustand. Baumhöhlen oder stärkeres Totholz sind nicht vorhanden.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass sich im Dachbereich der bestehenden Bebauung ein Fortpflanzungsquartier der streng geschützten Zwergfledermaus befindet (vgl. [Franz 2023]). Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zwei stadtbildprägende Bäume, ein Bergahorn und eine Esche.

3.1.3 Boden

Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich der Quartären / Pliozänen Sande und Kiese im Oberrheingraben. Die Geologische Karte des Landes Baden-Württemberg verortet das Plangebiet im Bereich einer Holozänen Altwasserablagerung: "Schluffton bis Ton, lokal sandig-kiesig, meist kalkfrei, humos bis anmoorig, häufig mit Torflagen, graubraun bis schwarz, lokal Übergänge zu Niedermoor. Oft geringmächtig, von Auensediment oder Abschwemmmassen überlagert und von Flussskies unterlagert."

Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) im Planungsgebiet stark überformt. Die Fläche des Plangebiets ist zu rund 80 % versiegelt.

Vorsorgender Bodenschutz

Auf dem Flst. Nr. 4856 in Hemsbach befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung allastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis die Altablagerung „Auffüllung Besenäcker“ (Obj. Nr. 4572). Laut den erhobenen Daten wurde das Gelände im Zuge einer Geländeauffüllung mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Es gab keine Hinweise auf Gewerbemüll. Die Altablagerung wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Bei Erdarbeiten ist mit Boden / Abfallmaterial zu rechnen welches gegebenenfalls nicht frei wiederverwertbar ist.

Erläuterung zum Handlungsbedarf B - Entsorgungsrelevanz: Handlungsbedarf B bedeutet "Belassen (kein Handlungsbedarf)". Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, wenn in Proben, die den bewerteten Wirkungspfad charakterisieren, keine Prüfwertüberschreitungen vorliegen. Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, liegen auf der Fläche Bodenmassen vor, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen - B- Fall“ geführt.

3.1.4 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser

Bei den überbauten und nahezu vollständig versiegelten Flächen ist nicht von einer relevanten Grundwasserneubildung auszugehen. Vielmehr sind derzeit sämtliche Bauflächen an die Kanalisation angebunden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes, soll jedoch zukünftig in die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes welches zum Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes "Wasserverband Badische Bergstraße" gehört, eingeschlossen werden. Der Prozess der Schutzgebietsausweisung ist angestoßen, aber noch nicht abgeschlossen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird heute fast vollständig in die Kanalisation abgeleitet.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Plangebiet entwässert derzeit im Mischsystem. Anlagen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind nicht vorhanden.

3.1.5 Klima

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind weite Teile der Bergstraße um Hemsbach als "Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung" ausgewiesen. Ein städtisches Klimaschutzkonzept für Hemsbach befindet sich in der Aufstellung.

3.1.6 Luft

Durch die Lage zwischen einem Wohngebiet und einem kleinen Gewerbegebiet ist von einer mittleren Verschmutzung mit Luftschadstoffen auszugehen. Im Plangebiet sind keine Nutzungen bekannt, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft verursachen könnten.

3.1.7 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Die Bebauung im Plangebiet, ein Kirchenbau der Neuapostolischen Kirche, stellt eine Besonderheit im Straßenbild der Berliner Straße dar. Die Kubatur nimmt auf eine einmalige Straßenplanung Bezug; so war das Gebäude als Landmarke an einer Kreuzung geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen daher eine Nachnutzung dieses städtebaulich und architektonisch interessanten Gebäudes ermöglichen.

Die Berliner Straße führt rd. 50 m nördlich des Plangebiets unmittelbar in die freie Landschaft. Die Berliner Straße ist insofern für Erholungssuchende Bürgerinnen und Bürger interessant; auch als Zuwegung zu den Fuß- und Radwegen in Richtung Laudenbach besitzt die Straße eine große Bedeutung.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

3.1.9 Fläche

Die heutige Gemeinbedarfsfläche wird aktuell nicht mehr genutzt. Jede Entwicklung hin zu einer Neunutzung stellt eine Verbesserung bezüglich des Schutzguts Fläche dar.

3.1.10 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich in rd. 1,6 km Entfernung von der Firma Detia Degesch Group, einem Störfallbetrieb in der Nachbargemeinde Laudenbach. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. Abs. 4.5).

3.1.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind keine Nutzungen mit erheblichen Emissionen vorhanden. Eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers findet nicht statt.

3.1.12 Sparsame / effiziente Nutzung von Energie, Nutzung erneuerbarer Energien

Die Bebauung im Plangebiet besitzt bislang keine besonderen Ausstattungsmerkmale für eine sparsame / effiziente Nutzung von Energie. Erneuerbare Energien werden bislang nicht genutzt.

3.1.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität besteht aufgrund der Bestandsnutzung im Plangebiet nicht.

3.2 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem regionalen Schienenverkehr sowie den bestehenden Überbauungen und Versiegelungen resultieren. Davon werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biodiversität, Landschaftsbild und Fläche in unterschiedlichem Ausmaß betroffen.

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Hemsbach. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan "Besenäcker Hinterrot" und seinen Änderungen. Da die Nutzung auf der dort festgesetzten Gemeinbedarfsfläche weggefallen ist und die Stadt Hemsbach ein Mischgebiet als Folgenutzung anstrebt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Regionalplan und Flächennutzungsplan

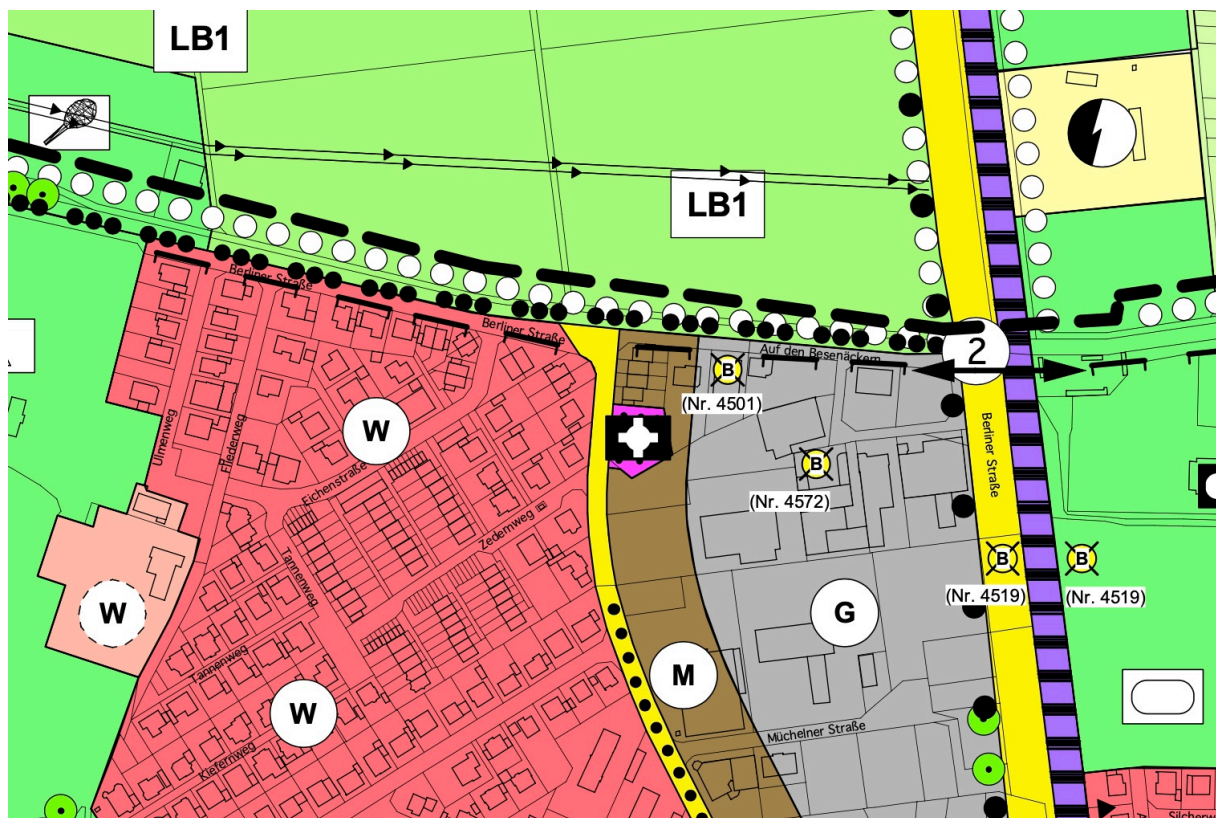


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hemsbach

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar. Diese ordnet sich in ein Band östlich der Berliner Straße ein, das als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Fläche im Geltungsbereich soll daher im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in eine gemischte Baufläche angepasst werden.

Im "Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar" ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" dargestellt. Im Regionalplan wird darauf hingewiesen, dass die Differenzierung im FNP hinsichtlich Gemeinbedarfsflächen unter dem Aspekt „Wohnen“ zusammengefasst ist. Bezüglich der Plansätze für den Bereich Wohnen gibt es keine Ziele oder Grundsätze, die sich direkt an Gemeinbedarfsflächen richten. Aus der Planzeichnung ergibt sich ebenfalls keine Steuerung von Gemeinbedarfsflächen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Regionalplanung mit der Ausweisung eines Mischgebiets berücksichtigt sind.

4.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

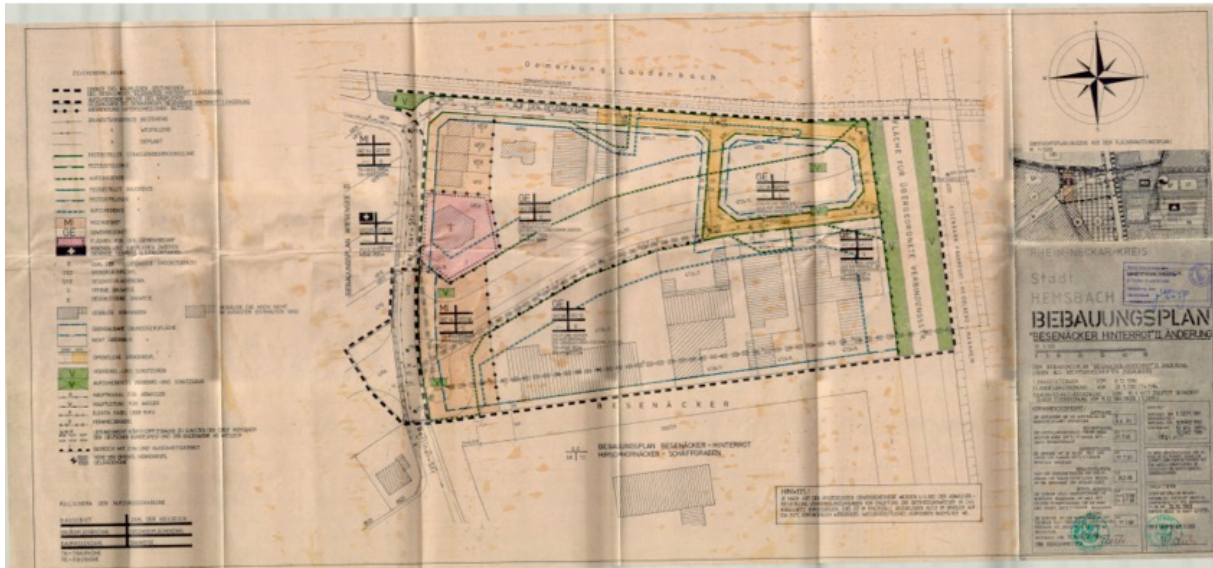


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 14 "Besenäcker Hinterrot II. Änderung", Planzeichnung

Die derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 "Besenäcker Hinterrot" der Stadt Hemsbach setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche in offener Bauweise fest. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,8, die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,00 m.

Für die angrenzende Nachbarbebauung gelten folgende Festsetzungen:

- nördlich: Mischgebiet, offene Bauweise; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Traufhöhe TH = max. 7,00 m; Firsthöhe FH = max. 10,00 m
- östlich: Gewerbegebiet, geschlossene Bauweise; GRZ 0,8; GFZ 1,2; Traufhöhe TH = max. 7,00 m; Firsthöhe FH = max. 10,00 m
- südlich: Mischgebiet, offene Bauweise; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Traufhöhe TH = max. 10,50 m; Firsthöhe FH = max. 12,50 m

Für die Flächen westlich der Berliner Straße setzen die Bebauungspläne Nr. 42 "Wiesensee II", Nr. 56 "Wiesensee III" und Nr. 15 "Lindenstraße West" allgemeine Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung fest.

4.4 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i. S. d. §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz. Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind derzeit keine Schutzgebiete bekannt, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten.

4.5 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt etwa 1,6 km von einem Störfallbetrieb (Detia Degesch GmbH in der Dr.-Werner-Freyberg-Str. 11, 69514 Laudenbach) entfernt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Regierungsbehörde stellt die Planung keine maßgebliche Änderung des Umfeldes des Betriebsbereichs der Firma dar. Durch das beantragte Vorhaben ist keine signifikante Risikoerhöpfung zu erwarten.

5 Städtebauliches Konzept

Die grundlegende Konzeption des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 14 "Besenäcker Hinterrot" soll beibehalten und auch im Bereich der III. Änderung sinngemäß fortgeführt werden. Durch die Art der Bestandsbebauung (Kirchengebäude mit überhöhtem zweiten Geschoss) sind jedoch einzelne Anpassungen erforderlich, die eine Nachnutzung des Kirchengebäudes ermöglichen.

5.1 Nutzungen

Die heute festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung soll aufgegeben werden, da die Stadt Hemsbach an dieser Stelle keinen konkreten Bedarf für eine Gemeinbedarfsnutzung mehr sieht. Gleichwohl wäre auch im und Mischgebiet eine Nutzung des Grundstücks für den Gemeinbedarf weiterhin allgemein zulässig.

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemsbach, welcher in einem ca. 50 m tiefen Streifen östlich der Berliner Straße gemischte Nutzungen vorsieht. Diese bilden einen Pufferbereich zwischen den östlich angrenzenden Gewerbeflächen und den östlich angrenzenden Wohnbauflächen. Das Plangebiet gliedert sich zwanglos in den Streifen der gemischten Bauflächen ein und soll daher als Mischgebiet festgesetzt werden. Dabei sollen Nutzungen, die das benachbarte Wohngebiet erheblich beeinträchtigen können, ausgeschlossen werden.

5.2 Bebauung

Der bestehende Kirchenbau eignet sich grundsätzlich für eine Umnutzung zu einem gemischt genutzten Gebäude. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit wird ein Erhalt der Bausubstanz als sinnvoll erachtet; daher sollen die Festsetzungen einen Erhalt des Gebäudes in seiner jetzigen Kubatur sowie eine moderate Erweiterung des Baukörpers ermöglichen.



Abbildung: Bebauungsstudie für die Umnutzung des vorhandenen Kirchengebäudes mit Anbau,
Architekt: Ulrich Pfenning, Ludwigshafen, Stand Dezember 2023

Hinsichtlich einer möglichen Neubebauung lehnen sich die Festsetzungen an die Umgebungsbebauung an. So soll neben dem heutigen Flachdach auch ein Steildach möglich sein, das die First- und Traufmaße der südlich gelegenen Mischgebietsbebauung aufnimmt. Eine Festsetzung der Geschossigkeit erscheint nicht sinnvoll, da im bestehenden Gebäude durchaus drei Vollgeschosse Platz finden können. Vielmehr soll die städtebauliche Dichte über die Kubatur begrenzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise, der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe, der Baugrenzen zur Berliner Straße sowie die Lage des Dachaufbaus erscheinen dabei hinreichend konkret.

5.3 Verkehrserschließung Kfz und ruhender Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Berliner Straße, der ruhende Verkehr soll komplett auf dem Grundstück nachgewiesen werden. **Wie die aktualisierte Bebauungsstudie für das Plangebiet nahelegt, ist für die ebenerdigen Erschließungs- und Parkierungsflächen ein Grundstücksanteil von knapp 40 % erforderlich, selbst wenn eine Reduzierung für die vorhandene ÖV-Erschließung bereits berücksichtigt wird.**

5.4 Begrünung

Etwa 20% der Grundstücksfläche soll als Grünfläche gärtnerisch gestaltet werden. Die beiden stadtbildprägenden Bäume sollen erhalten und in das Baukonzept integriert werden, weitere Baumpflanzungen werden ergänzt. Die Flachdächer werden begrünt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

5.6 Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten und / oder zu versickern. Durch die Anlage des Gründachs soll eine Rückhaltung stattfinden. Ein entsprechendes Konzept soll zur Baugenehmigung vorgelegt werden.

5.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung der solaren Energie soll mittels der Installation von Solarpaneelen auf dem Flachdach erfolgen (Photovoltaik oder Solarthermie). Auch die Installation von Luftwärmepumpen ist vorgesehen. Da die Anforderungen zukünftig durch das Gebäudeenergiegesetz geregelt werden, soll im Bebauungsplan keine Regelung vorgesehen werden.

6 Planungsalternativen

Das Plangebiet ist ein entwickeltes Grundstück im Innenbereich und ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig zu entwickeln. Bei Nichtumsetzung der Planung droht ein langfristiger Leerstand eines noch intakten Gebäudes, ein Brachfallen der Fläche aufgrund der nicht mehr aktuellen Nutzungsfestsetzung, sowie die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich an anderer Stelle des Stadtgebiets.

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird die Errichtung mischgebietstypischer Bauvorhaben, z. B. Wohn- und Geschäftshaus, planungsrechtlich ermöglicht.

Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit Bezug zu erotischen oder sexuellen Dienstleistungen werden ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die Gebietsstruktur im Sinne eines "Trading-down"-Effekts zu vermeiden. Das Plangebiet und seine Umgebung ist zum erheblichen Teil durch Wohnnutzungen geprägt. Es wird befürchtet, dass Betriebe mit der beschriebenen Ausrichtung zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen.

Auch Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden wegen der schützenswerten Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets ausgeschlossen. Hier wäre aufgrund der Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs von Vergnügungsstätten eine erhebliche Störung der angrenzenden Wohnnutzung zu befürchten.

Die Nutzungsausschlüsse für Betriebe mit erotischem / sexuellem Bezug und für Vergnügungsstätten werden auch hinsichtlich der Planungen zum Neubau eines Bildungszentrums nördlich der Berliner Straße auf der Gemarkung Laudenbach getroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans hierfür ist bereits eingeleitet. Im Vordergrund dessen wird die Berliner Straße künftig zur Hauptverkehrsachse für eine Vielzahl an Fahrrad fahrenden oder zu Fuß gehenden Schülerinnen und Schülern. Die Ansiedlung von Gewerbe oder Einzelhandel mit erotischen oder sexuellen Dienstleistungen im Plangebiet wird unter dem Aspekt der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (sicherer und kinderfreundlicher Schulweg) als städtebaulich ungeeignet bewertet.

Tankstellen werden aufgrund ihres hohen Störpotenzials und der hohen Verkehrserzeugung ausgeschlossen.

Da das Straßenbild stark von den angrenzenden Wohnnutzungen geprägt ist, werden Anlagen zur Außenwerbung ausgeschlossen, die keinen Bezug zur jeweiligen Nutzung auf dem Grundstück haben. Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbevölkerung vor einer übermäßigen Prägung des öffentlichen Straßenraums durch nicht gebietsrelevante Werbeanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ I = 0,4 und **GRZ II = 0,8** festgesetzt, um die Grundstücksversiegelung auf das bodenrechtlich erforderliche Maß zu begrenzen und für die Wohnnutzung ausreichend Grünfläche zu ermöglichen.

Bei der Vertiefung des städtebaulichen Konzepts wurde festgestellt, dass die ursprünglich angedachte GRZ II = 0,7 nicht ausreicht, um die erforderlichen Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze und den Müllplatz auf der Grundstücksfläche unterzubringen. Eine Erhöhung der GRZ II auf 0,8 wird für das festgesetzte Mischgebiet als angemessen beurteilt.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt:

- a) bei Steildächern auf das maximal zulässige Maß in der südlich gelegenen Nachbarschaft;
- b) bei Flachdächern auf das Maß des baulichen Bestands plus 0,5 m für den Dachumbau,
- c) **auf dem bestehenden Flachdach 2,5 m für ein Staffelgeschoss,**
- d) zusätzlich die Möglichkeit von technischen Dachaufbauten (z.B. für Solarpanels oder zum Einbau eines Aufzugs).

Gegenüber dem Entwurf zur Offenlage erlaubt nun die Festsetzung die Errichtung eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss und die technischen Dachaufbauten sind jeweils von der Dachkante zurückzusetzen; die entsprechende Regelung findet sich in den Gestaltungsfestsetzungen nach LBO.

Der untere Höhenbezugspunkt liegt auf 97,5 m über Normalhöhennull. Dies entspricht der Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückerschließung.

Die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossflächenzahl ist entbehrlich, da die Gebäudekubatur über die detaillierten Höhenfestsetzungen hinreichend festgelegt ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Mit der abgerückten Baugrenze zur Berliner Straße wird die Regelung des für die Umgebung gültigen Bebauungsplans aufgenommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums zu erreichen. Dabei wird die Vorgartenfläche mittels der einschränkenden Festsetzungen für Nebengebäude als Kontaktzone zwischen Hauptgebäude und Straßenraum freigehalten. Von den Nachbargrundstücken ist die Baugrenze nicht abgerückt, damit eine zukünftige Neuordnung der Grundstücke möglich bleibt (z.B. Neubebauung über die Geltungsbereichsgrenze hinweg).

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dient der dauerhaften Sicherung der Erschließung der bebauten Grundstücke von Westen (Berliner Straße).

Dachbegrünung

Die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen dient der Regulierung des Stadtklimas und der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Starkregenereignis. Zudem wird damit der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen erhöht. **Von der Begrünungspflicht ausgenommen wurden die für die Erschließung des Gebäudes erforderlichen und für die Nutzung des Gebäudes vorgesehenen Flächen.**

Wasserdurchlässigkeit der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung wurde im Entwurf für die erneute Offenlage wortgleich aus den örtlichen Bauvorschriften in die planungsrechtlichen Festsetzungen verschoben, da der § 9 Abs. 1 Nr. 20 die geeignetere Rechtsgrundlage für die Festsetzung darstellt.

Artenschutz - Zwergfledermaus

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Vorkommen der streng geschützten Zwergfledermaus festgestellt, die hier ein Fortpflanzungsquartier (sogenannte "Wochenstube") im nordwestlichen Bereich des Flachdachs besitzt. **Zunächst war beabsichtigt, einen Verbleib des Fledermausquartiers im Geltungsbereich zu ermöglichen; für den Fall, dass dies nicht umsetzbar wäre, sollte ersatzweise ein Quartier in der näheren Umgebung hergestellt werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden jedoch Zweifel geäußert, dass nach Arbeiten am bestehenden Quartier, die zu dessen Verlust führen, entsprechende künstliche Ersatzquartiere sofort im Folgejahr oder jemals angenommen und als Wochenstube verwendet werden würden. Eine Kontinuität (im Sinne einer CEF-Maßnahme) wäre nicht gegeben. Entsprechend wäre hier eine Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich, die für streng geschützte Arten bei der höheren Naturschutzbehörde am Regierungspräsidium Karlsruhe zu beantragen ist.**

In der Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde wurde daraufhin erörtert, ob die Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung bereits im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist. Im Verlauf der Prüfung wurde deutlich, dass es noch nicht ausreichend klar ist, wie der derzeit vorgesehene Umbau des Gebäudes ablaufen soll, so dass eine abschließende Beurteilung der Maßnahmen erst im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der Zwergfledermaus zielen zunächst darauf ab, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Verlauf von Umbau- bzw. Abbruchmaßnahmen zu vermeiden. Hierfür wird eine fachlich begründete Bauzeitregelung getroffen und die fachliche Begleitung der Baumaßnahmen vorgeschrieben. Weiterhin werden bauliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Quartierskästen festgesetzt.

Die ursprünglich geplante Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden gestrichen, da sowohl ihre ökologische Wirksamkeit, als auch ihre technische Machbarkeit zweifelhaft sind. Stattdessen wurde ein ausführlicher textlicher Hinweis verfasst, der die artenschutzrechtliche Situation erläutert und die Erfordernis zur frühzeitigen Abstimmung baulicher Maßnahmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 56 – Naturschutz und Landschaftspflege) darlegt. Ziel ist es, hier gemeinsam mit allen Baubeteiligten die bestmögliche Lösung für die Bauabläufe und die - gegebenenfalls auch dem Verlust des Quartiers vorausgehende - Schaffung von Ersatzquartieren zu finden.

Artenschutz - Insekten

Die Festsetzungen zur Ausführung der Außenbeleuchtung dient dem Insektenschutz. Nach oben abgeschirmte Außenlampen mit einer niedrigen Farbtemperatur und gekapselten Gehäusen und ziehen nachweislich weniger nachtaktive Insekten an, mit positiven Folgen für die Biodiversität. Außerdem werden Beeinträchtigungen jagender Fledermäuse, insbesondere im Bereich von Verkehrsflächen, vermieden. Eine ausreichende Helligkeit, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, wird mit 2800 - 3000 Kelvin Lichttemperatur erreicht.

Artenschutz - Vögel

Die Festsetzungen zur Ausführung von Glasflächen dienen dem Vogelschutz. Insbesondere bei größeren Glasflächen von Gebäuden kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Brut- und Zugvögel drohen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann extrem teuer, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein, sollte eine größere Zahl Vögel verenden. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerische Vogelwarte als Referenz.

Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf dem Grundstück dient dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und der Förderung der Biodiversität im Quartier. Die beiden stadtbildprägenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, da sie wichtige Funktionen für den Geltungsbereich und das gesamte Quartier übernehmen (z.B. Verschattung, Verdunstung, räumliche Gliederung und Abschirmung).

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Dachgestaltung dient dem Einfügen der Bebauung in die Umgebung. Zusätzlich zu den typischen Satteldächern werden Flachdächer zugelassen, da sie (a) im Bestand bereits vorhanden sind und (b) weitaus bessere Möglichkeiten für das Niederschlagswassermanagement bieten. Mit der Festsetzung eines Rücksprungs für Dachaufbauten soll vermieden werden, dass sich die Gebäudekubatur negativ auf das Straßenbild auswirkt.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen sollen ein ansprechendes Stadtbild gewährleisten und Konflikte zwischen den nachbarschaftlichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen vermeiden.

Einfriedungen

Die festgesetzte Gestaltung der Einfriedungen nimmt Bezug auf die direkte städtebauliche Umgebung und soll gewährleisten, dass die Grundstücksfläche gestalterisch gelungen in den Straßenraum eingebunden wird. Die Verwendung von Kunststoffen als Bau- und Füllstoff von Einfriedungen soll ausgeschlossen werden, um ein ansprechendes Straßenbild zu sichern, um den Eintrag von Plastikteilen in die Umwelt zu vermeiden, und um den offenen Charakter der Einfriedung zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit der Freiflächen dient dem Bodenschutz. Es soll ein belebter, wasserhaltiger Oberboden mit natürlicher Versickerung wiederhergestellt werden.

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung von Zisternen und soll die Verwendung von Brauchwasser fördern. Da die endgültige Konzeption für die Entwässerung erst im Genehmigungsverfahren erfolgen soll, wird im Bebauungsplan offengehalten, wie die Starkregenvorsorge realisiert wird; bei der Realisierung bzw. Erneuerung von Flachdächern über die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung, bei der Realisierung von Steildächern über eine gedrosselte Abgabe des Zisternenüberlaufs. Unbenommen davon soll im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft werden, ob das nicht verwendete Niederschlagswasser planmäßig versickert werden kann.

8 Umweltauswirkungen der Planung

8.1 Flora, Fauna, Lebensräume sowie Biodiversität

Auswirkungen allgemein

Der vorhandene Parkplatz der ehemaligen Kirche wird entsiegelt und die Freiflächen werden umgestaltet. Die vorhandenen Pflanzungen werden mit Ausnahme der ortsbildprägenden Bäume beseitigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Für die Grundstücksfreiflächen wird die Flächenversiegelung begrenzt, eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt. Die stadtbildprägenden Bäume im Geltungsbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

Auswirkungen auf die Zwergfledermaus

Durch den Umbau / Abbruch der Bestandsgebäude kommt es zu Verlusten von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Zwergfledermäuse. Die Betroffenheit und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan ermittelt (vgl. [Franz 2023]). **In ihrer Stellungnahme vom 27.10.2023 schreibt die Untere Naturschutzbehörde mit Bezug auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:**

"Das Artenschutzgutachten ist methodisch von guter Qualität und die Ergebnisse sind nachvollziehbar und wurden gut aufbereitet. Wesentliches Ergebnis ist das Vorkommen einer Wochenstube der streng geschützten Zwergfledermaus mit ca. 30 Individuen an der Westseite des Gebäudes. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass durch das Vorhaben Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies erfolgt im Zusammenhang mit einem (durch den BPlan durchaus ermöglichten) Abriss oder den geplanten Umbau des Gebäudes. Auch eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 wäre demnach möglich. Je nach Ausführung droht auch die Tötung. Entsprechend werden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Im Zeitraum vom 01.04. bis maximal 31.08. eines Jahres ist der Dachaufbau der westlichen hohen Gebäudehälfte mit dem Fledermausquartier unverändert zu belassen. In und an diesem Gebäudeteil sind Gerüststellungen höher als 2 m unter der Traufe sowie Abbrucharbeiten, die mit starken Erschütterungen verbunden sind, unzulässig.*
- Für die Zeit vom 01.4. bis zum 31.08. ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu benennen. Die ÖBB beobachtet die Fledermausaktivitäten im Quartier und seinem Umfeld und sie kontrolliert die Einhaltung der vorgenannten Restriktionen (...)*
- Als Ersatz für den Verlust des Fledermausquartiers sind 3 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an einem geeigneten Gebäude im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld (Radius ca. 200 m) aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen oder in die Traufkante der neuen Dachkonstruktion zu integrieren. (...)*

Die geforderten Maßnahmen sind im Grunde nachvollziehbar und eine ÖBB ist in jedem Fall erforderlich. Allerdings kann aus fachlicher Sicht nicht zugestimmt werden, dass das Anbringen von 3 oder mehr Fledermauskästen im direkten Umfeld als CEF-Maßnahme wirken würde und § 44 Abs.5 BNatSchG zum Tragen kommt. Bei dem betroffenen Quartier handelt es sich um eine Wochenstube mit aus unserer Sicht essenzieller Rolle für die lokale Population. Es ist unwahrscheinlich, dass nach Arbeiten am bestehenden Quartier (außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse), die zu dessen Verlust führen, entsprechende künstliche Ersatzquartiere sofort im Folgejahr oder jemals angenommen und als Wochenstube verwendet werden würden. Eine Kontinuität wäre nicht gegeben. Entsprechend wäre hier eine Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich, die für streng geschützte Arten bei der höheren Naturschutzbehörde am Regierungspräsidium Karlsruhe zu beantragen ist."

Mit der höheren Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55 – Naturschutz Recht) wurde das weitere Vorgehen bezüglich einer Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten besprochen. Die Behörde geht davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Zwergfledermaus auf der Ebene des Bauvorhabens lösbar sind (und eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei Vorlage von entsprechenden Unterlagen möglich ist), und bestätigt, dass dem Bebauungsplan Nr. 76 „Besenäcker Hinterrot – III. Änderung“ keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen und der Bebauungsplan damit aus Sicht des Artenschutzes vollzugsfähig wäre.

Die Stellungnahmen der Naturschutzbehörden wurden in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermäusen werden Baumaßnahmen im Bereich des Fledermausquartiers zeitlich eingeschränkt und eine ökologische Baubegleitung hierfür festgesetzt. Zur Verringerung der Auswirkungen wird als Ersatz für wegfallende Niststätten die Anbringung von Nisthilfen und Ersatzquartieren festgesetzt. **Die Regelungen und Hinweisen des Bebauungsplans zum Schutz der Zwergfledermaus werden zum Zwecke der uneingeschränkten Rechtssicherheit gleichzeitig in den städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer bzw. seinen Rechtsnachfolgern aufgenommen.**

8.2 Fläche

Durch die Umsetzung der Planung wird keine zusätzliche Fläche im Siedlungsbereich in Anspruch genommen.

8.3 Boden

Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen keine wesentliche Erhöhung der bebaubaren Fläche **oder der befestigten bzw. versiegelten Fläche**. Von der Planung sind bereits vorbelastete Böden im innerstädtischen Bereich ohne gehobene Bedeutung betroffen.

Im Geltungsbereich liegt die Altablagerung „Auffüllung Besenäcker“. Diese wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung und versickerungsfähigen Flächenbefestigungen können Funktionen des Bodenhaushaltes (Wasserrückhaltung, Filter- und Pufferfunktion) in Teilbereichen verbessert werden. Auf die potenzielle Bodenveränderung durch die Altablagerung wird textlich hingewiesen. So soll eine besondere Achtsamkeit bei der Beurteilung des Bodenaushubs erreicht werden.

8.4 Wasser / Grundwasser

Auswirkungen

Mit der geplanten Neubebauung geht keine weitere Belastung des Wasserhaushalts einher, da bereits im Bestand das Plangebiet zu rund 80% versiegelt war.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Festsetzung der maximalen Versiegelung und der Dachbegrünung sowie durch den Rückhalt von Oberflächenabflüssen werden positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erreicht. Das Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und versickert bzw. gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

8.5 Klima, Luft

Auswirkungen

Es sind, insbesondere im Vergleich zur Bestandssituation, keine wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten. Die Versiegelung des Plangebiets wird im Vergleich zum Bestand nicht erhöht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es wird eine Mindestbepflanzung des Grundstücks festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie versickerungsfähigen Oberflächen wird effektiv auch mehr Wasser verdunstet. Dadurch können die Überwärmungseffekte auf der Fläche gemindert werden.

8.6 Landschaft

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtbild bzw. Landschaftsbild zu erwarten. Das Straßenbild wird sich durch die Neuentwicklung der Bebauung im Geltungsbereich ändern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. die gestalterischen Festsetzungen wird die Verträglichkeit der Bebauung mit dem Landschafts-, Stadt- und Straßenbild gesichert. Die beiden stadtbildprägenden Bäume im Geltungsbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

8.7 Natura 2000-Gebiete

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.8 Mensch und menschliche Gesundheit

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Rahmen eines Mischgebiets begründet. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den benachbarten Gewerbenutzungen sind nach den Ausführungen des Schallgutachtens auszuschließen (vgl. [Gruschka 2023]).

Eine mögliche geringfügige Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu vernachlässigen.

Aus der Umgebung des Plangebiets ist mit Schallimmissionen ausgehend von der rd. 150 m entfernt liegenden Bahnlinie zu rechnen. Die Immissionen liegen nachts etwa im Bereich des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Nachweis von Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen, der im Zuge der Baugenehmigung zu führen ist, wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der DIN 18005 wird angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Nachts kann im Geltungsbereich dieser Schwellenwert aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke überschritten werden. In diesem Falle können z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, so dass bei aus Gründen des Schallschutzes geschlossenem Fenster der aus raumlufthygienischer Sicht erforderliche Luftwechsel sichergestellt wird. Eine weitere Möglichkeit der effektiven Schalldämmung besteht im Einbau von Fenstern mit schalldämmenden Kippbeschlägen.

8.9 Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

8.10 Emissionen, Abfälle und Abwässer

Die zulässigen Nutzungen lassen keine Anlagen zu, welche die genannten Schutzgüter erheblich gefährden könnten.

8.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Nachrüstung der Bestandsgebäude mit erneuerbaren Energiequellen in baugestalterischer Hinsicht, z-B. durch die Ermöglichung technischer Dachaufbauten. Auf weitergehende Festsetzungen wurde verzichtet, da sie die einschlägigen Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verankert sind.

8.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechts

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen.

8.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Eine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten, da sich die Verkehrsmengen nicht wesentlich erhöhen werden und auch die geplanten Nutzungen keine Belastung der Luftqualität erwarten lassen.

8.14 Wechselwirkungen, Kumulation

Spezielle Wechselwirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Umwelterheblichkeit führen, sind nicht zu erkennen. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation nachteiliger Umweltauswirkungen führen können.

8.15 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle und Katastrophen, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange führen könnten, begründet.

8.16 Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft, da der Ausgangszustand bereits vorbelastet und die Beeinträchtigungsintensität nur mäßig ist, oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

In der folgenden Tabelle werden die möglichen Umweltauswirkungen zusammengefasst und deren Bedeutung in der vorliegenden Planung abgeschätzt:

Schutzgüter	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	Bedeutung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Belastung des Gebietes durch vorhandenen Lärm • zu erwartende Lärmbelastungen infolge der Planung • Gefährdung durch Betriebe (Seveso-III-Richtlinie) • Naherholung, Freizeitnutzungen 	(!) o o o
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein • Beeinträchtigung geschützter Arten • Natura 2000-Gebiete, NSG, geschützte Biotope 	o (!!!) o
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverlust durch Neubebauung • Verlust (potenzieller) landwirtschaftlicher Nutzungen • Potenziell vorhandene Kampfmittel 	o o o
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserneubildung • Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung 	+ +
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung • Beeinflussung von Durchlüftungsschneisen 	+ o
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung des Landschaftsbildes 	o
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Denkmälern 	o
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • zwischen den obengenannten Schutzgütern 	o

- o sehr geringe oder keine Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der Planung
- ! geringe Beeinträchtigung von Schutzgütern
- !!! erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern
- + Verbesserung der Funktionen
- () im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung der Konflikte festgesetzt.

Im Ergebnis führt die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, wenn die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung realisiert werden.

9 Sonstige Auswirkungen der Planung

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Zur Vorbeugung gegen negative Auswirkungen wurden Betriebe mit Bezug zu erotischen oder sexuellen Dienstleistungen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird im Plangebiet Wohnraum geschaffen.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Fläche wird nicht mehr explizit zur Deckung des Gemeinbedarfs benötigt. Gemäß § 6 BauNVO sind jedoch auch Anlagen für den Gemeinbedarf im Mischgebiet weiterhin zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen erwartet. Der zusätzlich induzierte Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen ist gering und kann von den vorhandenen Einrichtungen aufgenommen werden.

Gebietsversorgung

Der Gewerbliche Anteil im Mischgebiet trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren bzw. Dienstleistungen bei.

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird das Grundstück nachgenutzt, der heutige Gebäudeleerstand wird beseitigt. Einschränkungen für die benachbarten Gewerbenutzungen sind nicht zu erwarten, zudem bestehen bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft.

Belange der Baukultur

Bei der Umsetzung der Planung ist keine Beeinträchtigung der Belange der Baukultur zu erwarten.

Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erwartet.

Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung erwartet.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

In geringer Entfernung zum Plangebiet stehen öffentliche Grün- und Freiflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Bauvorhaben sieht auf der Fläche des heutigen Kirchenbaus eine gemischte Nutzung mit etwa gleicher baulicher Dichte vor. Durch die Nachnutzung der brachgefallenen Fläche wird der Flächenverbrauch an anderer Stelle im Stadtgebiet verringert.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur baulichen Nachnutzung der Fläche wird nicht gesehen. Der Bebauungsplan bietet unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten bei der Nachnutzung des Plangebiets.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Hemsbach.

12 Flächenbilanz

Auf die Aufstellung einer Flächenbilanz wird aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs verzichtet.