

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
2. Anlass der Planung.....	29
3. Verfahren .....	30
4. Räumlicher Geltungsbereich .....	30
5. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	30
5.1 Landesentwicklungsplanung.....	30
5.2 Regionalplanung .....	31
5.3 Raumordnerischer Vertrag.....	31
5.4 Landschaftsplanung .....	32
5.5 Flächennutzungsplanung.....	32
5.6 Verbindliche Bauleitplanung.....	33
6. Bestandsanalyse.....	35
6.1 Gelände .....	35
6.2 Katastrophenhochwasser .....	36
6.3 Erschließungssituation.....	36
6.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	37
7. Ziele der Planung.....	38
7.1 Grundzüge der Planung .....	38
7.2 Städtebauliches Konzept.....	38
7.3 Belichtungsstudie .....	41
7.4 Erschließung.....	41
7.5 Technische Erschließung .....	43
7.6 Lärmschutz .....	43
7.7 Grünordnung und Artenschutz .....	43
7.8 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	44
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>54</b>
<b>B - 3: Umweltbelange .....</b>	<b>59</b>

## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 2. Anlass der Planung

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten möchte mittelfristig im Plangebiet ein neues Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentrum in zentraler Lage entwickeln. Dabei wurde im Zuge der Erarbeitung des im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept und der anschließenden Ausarbeitung der des neue Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentums im wettbewerblichen Dialogverfahren eine gut erreichbarer Lage im neuen Quartier 2020/Quartier der Vielfalt zwischen bestehendem Einzelhandel und Wohnen gewählt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Biegen" wird dort bereits ein Mischgebiet vorgesehen. Für die Entwicklung des neuen Quartiersplatzes und des neuen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentums "Carré am Markt" entsprechend der aus dem wettbewerblichen Dialog entstandenen und weiterentwickelten Vorhabenplanung wird eine Anpassung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Biegen" in Teilen erforderlich.

Vor dem Hintergrund seiner gut erschlossenen, zentralen Lage bei gleichzeitiger Nähe zum ÖPNV muss das Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentrum entsprechend der kommunalen Planungsziele und in Bezug auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde standortgebunden im Plangebiet geschaffen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans und das geplante Vorhaben, welches im städtebaulichen Konzept dargestellt ist, wird eine städtebaulich attraktive Struktur und eine zentrentypische Dichte geschaffen, die auch eine attraktive Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ermöglicht.

Im gesamtörtlichen Kontext kommt dem Bebauungsplan durch seine Lage und seine geplante Nutzung eine überragende Bedeutung und Aufgabe zu. Er bildet den "lebendigen zentralen Treffpunkt" und dient als Gelenk zwischen den vorhandenen westlichen und südlichen Sondernutzungen (Supermärkte, Discounter, Drogeriemarkt sowie DRK und Feuerwehr) und dem Übergang zum bestehenden nördlichen Wohnquartier. Zudem ergänzt er die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung und schafft hier einen sinnvollen Nutzungsmix, der zur Belebung des neuen Quartiersplatzes dienen soll.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die künftige geplante bauliche Nutzung des Plangebietes verträglich regelt und seinen Beitrag zur geordneten und verdichteten Innenentwicklung leistet.

### 3. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan "Carré am Markt" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Das Verfahren nach § 13a darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Auch im Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung vorgelegt. Dabei ist vor allem der Aspekt des Artenschutzes von besonderer Relevanz. Bereits zum Satzungsbeschluss muss sichergestellt werden, dass keine streng oder besonders geschützten Arten der Realisierbarkeit des Bebauungsplans dauerhaft entgegenstehen. Hierzu wird auch auf den Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7) verwiesen.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,0 ha liegt im innerörtlichen Bereich entlang der Straße Am Biegen, südlich der Bruchsaler Straße und der Mannheimer Straße und nördlich der Straße Am Wall zwischen Supermarkt im Westen und dem Rettungszentrum-/Feuerwehr-Gebäude im Osten.

Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 585/3, 3488, 3489, 3490, 3619 und 3622 ganz sowie teilweise das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 3474 (Am Biegen). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### 5. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 5.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 befindet sich die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten im Mittelbereich Karlsruhe in der Region Mittlerer Ober-

rhein innerhalb des Verdichtungsraums Karlsruhe/Pforzheim. Die Gemeinde liegt neben der Landesentwicklungsachse Ludwigshafen am Rhein / Mannheim – Schwetzingen – Karlsruhe sowie innerhalb der Landesentwicklungsachse Mannheim – Waghäusel – Graben-Neudorf – Linkenheim-Hochstetten – Eggenstein-Leopoldshafen – Karlsruhe – Rheinstetten – Durmersheim – Raststatt – Sinzheim – Bühl – Offenburg.

## 5.2 Regionalplanung

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ober- und Mittelzentren sowie die im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten Unter- und Kleinzentren sollen die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur Baden-Württembergs festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützen und koordinieren. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003 in seiner aktuellen Fassung) wird Linkenheim-Hochstetten als Kleinzentrum eingestuft. Die zentralörtliche Ausstattung der Kleinzentren ist für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche zu sichern und weiter auszubauen. Die Planung unterstützt diese Zielsetzung.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans liegt das Plangebiet innerhalb eines regionalplanerisch abgestimmter Bereichs für Siedlungserweiterung.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Siedlungsflächen mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung im Bestand. Unweit des Plangebietes wird in der Raumnutzungskarte eine Gasfernleitung, eine Straße für den überregionalen Verkehr (Alte Landstraße) sowie eine Eisenbahn-Nebenstrecke dargestellt. Zudem liegt die gesamte Gemeinde Linkenheim-Hochstetten innerhalb des Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen.

## 5.3 Raumordnerischer Vertrag

Der Bebauungsplan "Carré am Markt" befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Biegen/Durlacher Weg" (siehe hierzu auch 5.6 Verbindliche Bauleitplanung). Für diesen wurde im Jahr 2015 ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein geschlossen, der außerhalb des angrenzenden Sondergebietes für den Lebensmittelmarkt nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt. Darüber hinaus sind keine weiteren Sondergebiete auf Ebene des Flächennutzungsplans für den Einzelhandel innerhalb des durch den Raumordnerischen Vertrag abgedeckten Bereiches vorgesehen. Um jedoch

im Rahmen der Entwicklung der neuen Ortsmitte in Linkenheim-Hochstetten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten perspektivisch ermöglichen zu können, wurden im Vertrag siedlungsstrukturelle, städtebauliche und funktionale Qualitäts- und Abgrenzungsmerkmale einer Integrierten Lage anhand konkreter Kriterien definiert, die erfüllt und realisiert sein müssen. Insbesondere betrifft dies ein städtebauliches Konzept für eine multifunktionale Ortsmitte in fortgeschrittener Umsetzung mit frequenzbringenden Einrichtungen in den Bereichen Dienstleistung, Kultur, Bildung und Verwaltung. Die Umsetzung der Nutzungsmischung wird über vertragliche Vereinbarungen sichergestellt. Zum geplanten Nutzungskonzept siehe Kapitel 7.2 Städtebauliches Konzept).

#### 5.4 Landschaftsplanung

Laut "Landschaftsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (wirksam seit 19. September 2020), liegt das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche im Bestand (Wohnbau-, Sonderbaufläche, Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf, Erholungsbezogene Sonderbaufläche, Fläche für Ver-/Entsorgung).

Weiter östlich im Bereich der unbebauten Flächen wird ein Suchraum für Kompensationsflächen in 1. Priorität dargestellt.

Bei der erstmaligen Überplanung (Bebauungsplan Biegen / Durlacher Weg I") ist der Eingriff als erheblich (landespflegerisch unter bestimmten Voraussetzungen vertretbar) eingestuft worden, ein wesentlicher Teil der Ausgleichsmaßnahmen konnte im Gebiet erbracht werden.

#### 5.5 Flächennutzungsplanung

Im nicht parzellenscharfen "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (wirksam seit 3. Juli 2021) liegt das Plangebiet im westlichen Bereich innerhalb einer gemischten Baufläche im Bestand sowie im östlichen Bereich innerhalb einer Wohnbaufläche im Bestand.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da auch der östliche Teilbereich als Urbanes Gebiet mit dem besonderen Nutzungszweck 'Wohnen' festgesetzt ist.

Westlich sowie südwestlich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Nahversorgung" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> bzw. 4.100 m<sup>2</sup> dargestellt, nördlich und östlich grenzen weitere Wohnbauflächen im Bestand an. Südöstlich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweck-

bestimmung Feuerwehr im Bestand dargestellt. Weiter östlich ist eine Grünfläche (Zweckbestimmung: Friedhof in Planung) dargestellt, für die aufgrund des geminderten Flächenbedarfs bei Feuerbestattungen aktuell kein Entwicklungsbedarf besteht.

## 5.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Carré am Markt" liegt innerhalb des seit 2018 rechtskräftigen Bebauungsplan "Biegen / Durlacher Weg I" in seiner 2. Änderung (siehe Abb. 1).

Dieser setzt bisher innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet, eine Straßenverkehrsfläche, ein Pflanzgebot innerhalb des Straßenraumes, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, eine private Grünfläche sowie Lärmpegelbereiche III und IV fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6, eine zwingende GFZ von 1,2 bzw. 1,5 festgesetzt, die sich jedoch auf größere Baugrundstücksflächen beziehen als mit der aktuellen Planung bezweckt. Im MI 1 und 2 darf ausnahmsweise die festgesetzte Firsthöhe von 10,50 m bzw. 12,00 m gelten, wenn das oberste Geschoss ein Nicht-Vollgeschoss ist und von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt wird. Ansonsten gilt eine Gebäudehöhe von 7,50 m bzw. 10,00 m. Die Gebäudelänge innerhalb der Baufronter muss mindestens 18 m betragen (abweichende Bauweise). Als Dachform sind sowohl Satteldächer als auch Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen.



**Abb. 1:** Auszug aus dem Bebauungsplan "Biegen / Durlacher Weg I" 2. Änderung in Überlagerung mit dem Plangebiet (hellblaue Umrandung)

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 bzw. 0,35 und eine GFZ von 0,7, 0,8 und 1,2 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist auf 6,70 m und die Firsthöhe auf 10,50 m begrenzt (Höchstmaße).

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, muss der Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes geändert werden. Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Biegen / Durlacher Weg I", 2. Änderung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Carré am Markt" im Überlagerungsbereich mit dessen Inkrafttreten ersetzt.

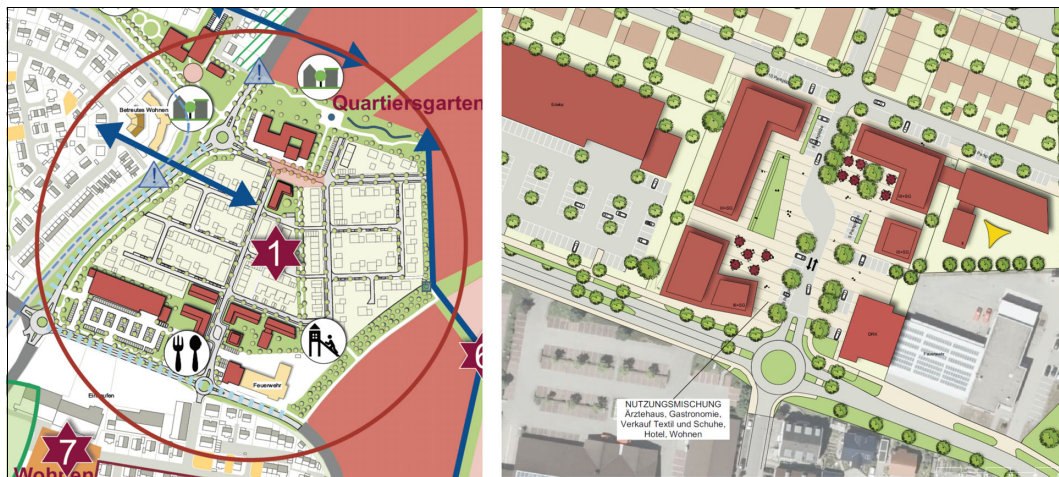
### 5.7 Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept

Das im Dezember 2016 vom Gemeinderat beschlossene Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept mit städtebaulichem Rahmenkonzept stellt eine bis zum Jahr 2030 reichende, strategische Handlungsleitlinie für Planungsentscheidungen dar. Neben städtebaulichen Fragestellungen sind in diesem Themenschwerpunkte herausgearbeitet und in einen gesamtörtlichen Kontext gestellt, die für die zukünftige Gemeindeentwicklung von zentraler Bedeutung sind. Dabei stehen die Stärkung und die Weiterentwicklung der Gemeinde als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hohem Freizeitwert und einer guten Versorgungsstruktur im Mittelpunkt.

Zentrale Zielsetzungen sind dabei unter anderem:

- ▶ *Eine strukturierte Entwicklung von Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel.* Unter anderem soll das bestehende Angebot entlang der Straße Am Wall durch weitere Angebote der Nahversorgung und Dienstleistung, insbesondere der fachärztlichen Versorgung zwischen Supermärkten und Feuerwehr ergänzt werden.
- ▶ *Städtebauliche Qualitäten im Quartier pflegen.* Hier soll eine nachhaltige Entwicklung durch eine angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen, sparsamer Flächenverbrauch, moderate, gesteuerte Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte Bauweise, sozialverträgliche Planung sowie hohe städtebauliche und architektonische Qualität verfolgt werden.
- ▶ *Den Wohnungsmarkt auf zukünftigen Bedarf ausrichten.* Das heißt die Möglichkeiten für ein vielfältiges Wohnangebot in angemessener Dichte für alle Bevölkerungsgruppen in einem sozial ausgeglichenen und lebendigen Wohnumfeld schaffen.





**Abb. 2:** Auszug Rahmenentwicklungskonzept, Quartier "Biegen/Durlacher Weg/Quartier 2020"

Ein räumlicher Entwicklungsschwerpunkt des Gemeindeentwicklungskonzept bildet dabei das neue Quartier Biegen/Durlacher Straße (siehe Abb. 2).

Neben der Anlage eines Quartiersplatzes soll auch eine zu "bespielende" Erdgeschosszone errichtet werden, die zu einer Belebung des Platzes beitragen soll. Zur Sicherung dieser Zielsetzung ist der Bebauungsplan zweckdienlich.

## 5.8 Wettbewerblicher Dialog

Zur Ermittlung von geeigneten Interessenten wurde für das "Mischgebiet Biegen-Durlacher Weg" ein Wettbewerblicher Dialog nach § 18 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) mit integriertem Teilnahmewettbewerb im Zeitraum vom Mai bis Januar 2019 durchgeführt.

Nach Vergabe wird die Bebauung im Gebiet auf Grundlage eines Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag realisiert.

## 6. Bestandsanalyse

### 6.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet weist eine leichte Topografie auf. Von West nach Ost steigt das Gelände von der Bruchsaler Straße bis zur Straße Am Biegen um ca. 0,6 m an und fällt dann Richtung Mannheimer Straße wieder um ca. 0,4 m ab. Von Nord nach Süd steigt das Gelände von der Bruchsaler Straße bis zur Straße Am Wall um ca. 0,8 m an.

## 6.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 17.07.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ<sub>extrem</sub> vorhanden.

## 6.3 Erschließungssituation

### 6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Am Wall, die weiter westlich an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Karlsruher Straße und Alte Landstraße anbindet. Die Alte Landstraße und die Straße Am Wall dienen zudem als Straßen für den regionalen Verkehr. Sie binden im Nordosten und Südosten die Bundesstraße B 36 und an die Landesstraßen L 605 und L 558 an.

Die B 36 und B 35 schließt das Plangebiet darüber hinaus über die Anschlussstelle Bruchsal an die Autobahn 5 (A 5, Frankfurt am Main–Basel) an. Eine innerörtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit ist somit gewährleistet.

Innerhalb der Straße Am Biegen, Bruchsaler und Mannheimer Straße ist ein straßenbegleitendes Parken möglich. Hier sind öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung im Straßenraum vorhanden.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die im Südwesten gelegene S-Bahn-Haltestelle sowie Bushaltestelle "Hochstetten Grenzstraße", die ca. 350 m vom Plangebiet entfernt ist, zu erreichen.

An der S-Bahn-Haltestelle verkehren die S-Bahnlinien S1 und S11 (Bad Herrenalb/Ittersbach - Busenbach - Ettlingen - Karlsruhe - Neureut - Eggenstein - Leopoldshafen - Hochstetten), die auch an sieben Haltepunkten im Ort mit dem überregionalen KVV-Netz verbunden ist. Die Bushaltestelle wird von den Buslinien 124 (Hochstetten - Graben-Neudorf) und 192 (Hochstetten - Liedolsheim - Rußheim - Huttenheim - Philippsburg) bedient.

Über die unweit gelegene Haltestelle ist das Plangebiet und die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten an das örtliche Busliniennetz und an das überregionale Schienennetz angeschlossen.

### **6.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

Begleitend zur Alten Landstraße verlaufen Fuß- und Radstrecken, die auch Verbindungen zum neuen Wohngebiet "Quartier Biegen-Durlacher Weg / Quartier 2020" bieten.

### **6.3.4 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits zum Teil bebauten Bereich. Damit sind Ver- und Entsorgungssysteme in den Straßenzügen vorhanden. In der Straße besteht ein Kanal des modifizierten Mischsystems des bestehenden Bebauungsplangebiets mit freien Kapazitäten.

## **6.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **6.4.1 Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt im innerörtlichen Siedlungsbereich der Gemeinde in einem überwiegend durch Wohnbebauung und von Sondernutzungen geprägten Areal. Auf dem offen zugänglichen Gelände befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche, die auch zum Abstellen von Baustellenfahrzeugen genutzt wurde. Die durch das Plangebiet verlaufende Straße Am Biegen ist bereits realisiert und beinhaltet öffentliche Parkplätze in Längsausrichtung und eine Ladestation für zwei Elektrofahrzeuge.

### **6.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Im Norden grenzen Wohngebäude und direkt östlich an das Plangebiet der Spielplatz "Löschwasserpark" an. Südöstlich befindet sich das Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes sowie das Gebäude der Feuerwehr Linkenheim-Hochstetten. Im Westen und Südwesten sind mehrere Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt angesiedelt. Neben Wohnnutzungen sind somit auch sonstige Nutzungen bereits in der Umgebung vorhanden.

Innerhalb des nördlich angrenzenden Wohngebietes befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, die als Flachdach mit Staffelgeschoss, Satteldächer bzw. Walmdächer ausgeführt sind.

## **7. Ziele der Planung**

### **7.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten das Planungsziel einen neuen mit Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen belebten Quartiersplatz städtebaulich verträglich zu entwickeln. Dazu soll die planerische und rechtliche Grundlage für die Entwicklung der geplanten städtebaulichen Situation geschaffen werden und eine Quartiersqualität im Gebiet gesichert werden.

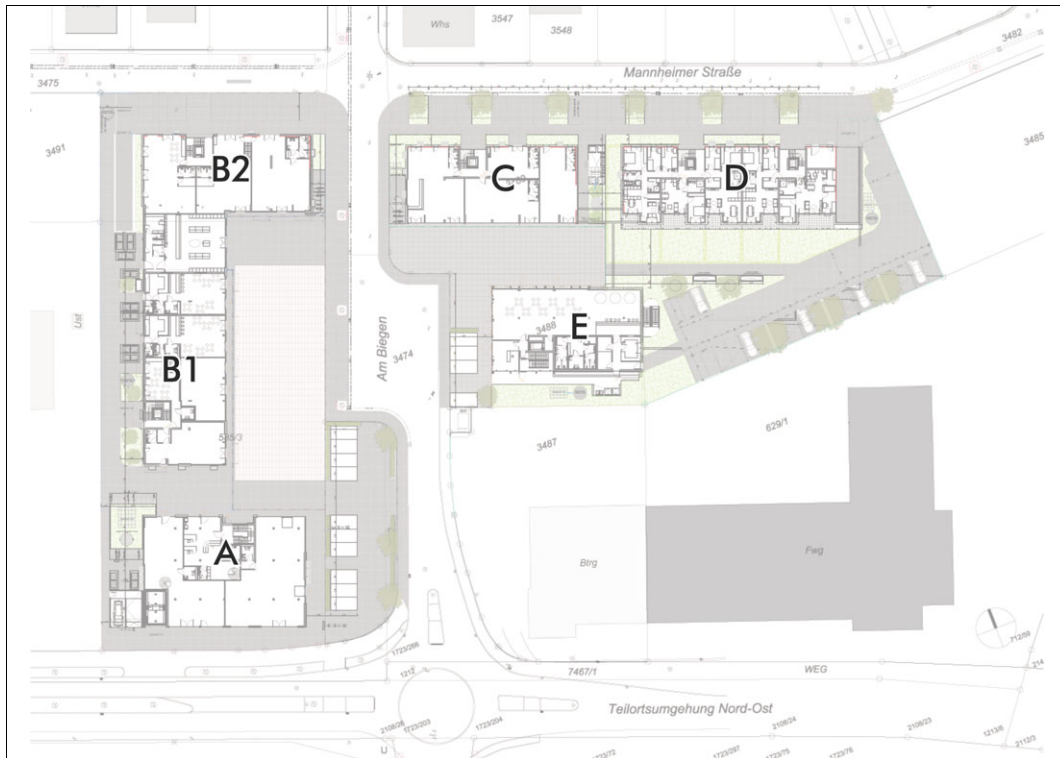
Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung im innerörtlichen Bereich:
  - ▶ Schaffung eines durchmischten und belebten Quartiers und Quartierszentrums zwischen Wohnen und Einzelhandel im Bestand.
  - ▶ Ermöglichung von differenzierten und vielfältigen Wohnangeboten.
  - ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

### **7.2 Städtebauliches Konzept**

Innerhalb des Plangebietes soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Hotel und Dienstleistung entstehen. Die Nutzungen sollen in fünf Gebäudekomplexen untergebracht werden, die sich als architektonisch hochwertiges Gebäudeensemble um zwei Plätze gruppieren und die Plätze damit räumlich einfassen und definieren (siehe Abb. 3). Die öffentlichen Plätze sollen durch die geplante Nutzungsmischung, hier vor allem durch eine belebte Erdgeschosszone, bespielt werden. Qualitätssichernd konkretisierend sind für die Umsetzung der Planung vertragliche Ergänzungen beabsichtigt.

Das Plangebiet bildet die südliche Eingangssituation des Quartiers "Biegen/Durlacher Weg bzw. Quartier 2020" und soll durch die geplante Nutzungsmischung ein urbanes Flair und räumliche Aufenthaltsqualität innerhalb des Neubaugebietes schaffen. Die beiden geplanten Gebäude Haus A und Haus E dienen dabei als städtebauliche Dominanten und bilden somit konkret und räumlich gesehen ein "Tor" zum Quartier.



**Abb. 3:** Auszug Lageplan des städtebaulichen Konzeptes

Die entlang der Straße am Biegen ausgerichteten Plätze werden durch vier- bis fünfgeschossige Gebäude umgeben, deren oberstes Geschoss jeweils als Staffelgeschoss zurückversetzt errichtet werden soll.

Als Nutzungsmischung innerhalb des Gebäudes werden folgende voraussichtlichen Nutzungen angestrebt:

- ▶ **Haus A =** Einzelhandel, Arztpraxen, Büro und Gastronomie im obersten Geschoss (evtl. Tanzlokal, Eventlocation zum Anmieten)
- ▶ **Haus B1 =** Dienstleistung, Einzelhandel und Seniorenwohnen (Betreutes Wohnen mit Serviceleistungen und eventuell einem Quartierstreff)
- ▶ **Haus B2 =** Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen
- ▶ **Haus C =** Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen
- ▶ **Haus D =** Wohnnutzung
- ▶ **Haus E =** Gastronomie, Hotel/Boarding House

Bei den vorgesehenen Nutzungen handelt es sich dabei um verschiedene Einzelhandelsläden, vorzugsweise Textil- und Schuhgeschäfte, Schreibwarenhandel mit Postannahmestelle, Dienstleistungen wie beispielsweise einen Friseur, eine Eisdiele und Gaststätten sowie eine Physiotherapiepraxis und Praxen für einen

Augen- und/oder einen Zahnarzt. Zudem wird eine Hotelnutzung geplant.

Das Nutzungskonzept sieht sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplätze auf dem Baugrundstück vor. Die öffentlichen Parkplätze sollen oberirdisch entlang der angrenzenden Straßen Am Biegen und Mannheimer sowie Bruchsaler Straße ausgewiesen werden. Zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf dem Baugrundstück werden 3 Tiefgaragen, jeweils unter dem Haus A, dem Haus B sowie eine gemeinsame Tiefgarage unter den Häusern C, D und E vorgesehen. Zusätzlich befinden sich für die Häuser C, D und E oberirdische Stellplätze und Carports im hinteren Bereich.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt bei Haus A über die Straße Am Wall und einen Pkw-Aufzug, bei Haus B über die Bruchsaler Straße und bei den Häusern C, D und E über die Mannheimer Straße.

In Verbindung mit den in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelten Supermärkten, Discountern und dem Drogeriemarkt entsteht für das Quartier ein sinnvolle Nutzungsmischung. Zudem ist das Plangebiet neben der guten Anbindung mit dem Pkw aufgrund der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hochstetten Grenzstraße" gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Es erfüllt somit die Funktion als neues, zentrales Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten.

Durch die Errichtung eines Quartiersplatzes werden Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten geschaffen und insgesamt die Quartiersqualität im Gebiet aufgewertet.

Durch das städtebauliche Konzept sowie den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden die siedlungsstrukturelle, städtebauliche und funktionale Qualitäts- und Abgrenzungsmerkmale einer Integrierten Lage anhand der konkreten Kriterien aus dem raumordnerischen Vertrag wie folgt erfüllt:

Mit dem vorgesehenen Konzept wird eine multifunktionale Ortsmitte in zentraler Lage in Bezug zum Siedlungsbereich ermöglicht, die sich bereits in fortgeschrittener Umsetzung befindet. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine städtebaulich attraktive raumbildende Struktur, eine zentrentypische Dichte sowie Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum gesichert (u.a. raumbildende Bebauung mit überwiegend zwingender Anzahl der Vollgeschosse, Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Platz', Baumpflanzungen). Zudem wird eine Nutzung ermöglicht, die neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Kultur, Bildung und Verwaltungsnutzungen zulässt und der darüber hinaus Platzflächen schafft, die das bestehende Wohnumfeld und den bereits bestehenden Einzelhandel in der Umgebung multifunktional ergänzen. Zur Qualitätssicherung sollen



zudem vertragliche Regelungen (im Kaufvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag) getroffen werden. Das neue Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentrum wird über den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (siehe hierzu Kapitel 6.3.2 und 7.4.2). Das Gebiet mit Gehwegen und Plätzen ist über Fußwege fußgängerfreundlich mit der Umgebung verflochten (zum Wohngebiet und Edeka-Markt, durch Zebrastreifen und Wege südlich am Kreisverkehr und Weg zum östlichen Spielplatz) und mit dem öffentlichen Nahverkehr über die S-Bahn sowie Bushaltestelle "Hochstetten Grenzstraße" zu erreichen.

### **7.3 Belichtungsstudie**

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine Belichtungsstudie nach DIN 5034-1 durchgeführt. Zur Untersuchung wurde die Verschattung durch die zu dem Zeitpunkt aktuell vorgesehene Planung sowie die Verschattung durch eine mögliche Bebauung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Biegen / Durlacher Weg I" in der 2. Änderung betrachtet. Im Ergebnis wurde deutlich, dass durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung und wesentliche Änderung zum baurechtlich bereits zulässigem Maß besteht.

### **7.4 Erschließung**

#### **7.4.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Für den fließenden Verkehr ergeben sich durch die Planung im Verkehrsnetz keine wesentlichen Änderungen. Das Plangebiet wird weiterhin über die innerhalb des Plangebiets verlaufende sowie angrenzenden Straßen angebunden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Biegen / Durlacher Weg I" in seiner 2. Änderung lässt für das Plangebiet eine gemischte Nutzung zu, u.a. ebenfalls mit Wohnen, Büro, Läden, Gastronomie und Beherbergung. Zwar ist die Begrenzung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente in der Festsetzung entfallen, jedoch sind die Ladengrößen und die Lage der Läden restriktiver geregelt als im bestehenden Plan. Öffentliche Aufenthaltsplätze waren im bestehenden Plan bereits zulässig. Jedoch liegt der Fokus nun auf der Aufenthaltsqualität, vorher wäre auch ein großer und oberirdischer Parkplatz möglich gewesen. Der bestehende Plan ließ zudem an jeder Stelle im Mischgebiet die nun ausgeschlossenen Tankstellen nicht nur als Ausnahme zu, wodurch Mehrverkehre ins Plangebiet hätten gezogen werden können.

Die sich aus den Festsetzungen ergebende maximale Geschossfläche beider Pläne ist vergleichbar, da die Baugebiets- und Baufenstergrößen sich verkleinern

während die Geschossigkeit erhöht wird. Nur wenn bis an alle äußeren Ränder der Baugrenzen gebaut und das nur ausnahmsweise zusätzliche Hotelgeschoss im MU 4 (u.a. unter Beachtung der TA Lärm) realisiert würde, könnte diese sich im Worst-Case sehr wenig (maximal unter 15%) erhöhen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die zu erwartenden Verkehrsmengen aufgrund der Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht wesentlich erhöhen. Entsprechend ist im umliegenden Straßennetz und in der Straße am Wall nicht von aus der Planung resultierenden Problemen auszugehen.

Aufgrund der bereits bestehenden Ausführung der Straße Am Biegen erfolgt eine räumliche Trennung der beiden vorgesehenen Plätze, die funktional betrachtet weiterhin verbunden bleiben. Der Verschwenk der Straße soll zu Geschwindigkeitsreduktionen führen und somit eine Erhöhung der Sicherheit für Fuß- und Radfahrer erzielen.

Die öffentlichen Parkplätze entlang der Mannheimer Straße sollen von Längsaufstellung in eine Senkrechtaufstellung geändert werden. Zusätzlich werden Parkplätze in Senkrechtaufstellung entlang der Bruchsaler Straße und der Straße am Biegen ergänzt. Die Ladestation soll versetzt werden.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind nachzuweisen. Vorgesehen werden aus diesem Grund drei Tiefgaragen unter den geplanten Häusern A bis E, im hinteren Bereich der Gebäude Stellplätze und Carports sowie in den öffentlichen Flächen die Möglichkeit, flexibel insbesondere von Kunden oberirdisch erreichbare Stellplätzen für Läden, Gastronomie und ähnliche gewerbliche Nutzungen anzubieten.

Bei den Verkehren zu den beiden nordseits vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten handelt es sich um Ziel- und Quellverkehre der Bewohner des Quartiers, die aufgrund des schnelleren Weges vorrangig von Süden von der Straße Am Wall kommen und sich im Norden vom Plangebiet verteilen. Schon der bestehende Bebauungsplan schließt entsprechende nordseitige Tiefgaragenzufahrten nicht aus. Die Tiefgaragen sind nur für die Anwohner im Plangebiet vorgesehen. Der Anlieferverkehr wird zudem von der Platzseite aus organisiert. Für den Einkaufsverkehr werden zudem v.a. die oberirdischen Parkplätze entlang der Straße Am Biegen genutzt.

Der bereits geänderte Bebauungsplan "Biegen / Durlacher Weg I" sah sogar einen Kindergarten (mit seinen temporär entsprechend hohen Bring- und Holverkehren) neben dem Spielplatz vor.

Insgesamt entstehen durch die Planung keine für gemischte Gebiete untypische Verkehre.



#### **7.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs sind durch die Planung keine Änderungen angedacht. An die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

#### **7.4.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist auch weiterhin über die im Plangebiet liegenden Straßen und Wegen bzw. über die angrenzenden und umliegenden öffentlichen Straßen und Wegen gesichert. Innerhalb des Plangebietes sollen auch Abstellanlagen für Radfahrer geplant werden. Eine gesonderte Radinfrastruktur innerhalb der Verkehrsfläche ist derzeit nicht vorgesehen.

#### **7.5 Technische Erschließung**

Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets an die technische Infrastruktur sind über die im Plangebiet verlaufende Straße Am Biegen und die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

#### **7.6 Lärmschutz**

Für die Planung wurde ein Fachbeitrag Schall durch die Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG erstellt. Demnach werden an den lärmbelasteten Fassaden schalldämmende Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Zum Schutz der Nachtruhe werden Schalldämmlüfter oder andere Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume – auch bei gekipptem Fenster – zu ermöglichen. Ergänzend gilt die unabhängig vom Bebauungsplan TA Lärm.

#### **7.7 Grünordnung und Artenschutz**

Das Plangebiet wird größtenteils überbaut und versiegelt. Dies resultiert aus der geplanten verdichteten Zentralität.

Zur Sicherung einer Gliederung und Durchgrünung im Plangebiet werden Pflanzfestsetzungen, ein Begrünungsanteil sowie Dachbegrünungsvorgaben zu Tiefgaragen festgesetzt. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Abbrucharbeiten und bauliche Maßnahmen im Plangebiet setzen ggf. voraus, dass bezüglich der Haubenlerche im Genehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt worden ist, wenngleich die damals schon vorkommende Haubenlerche im bestehenden Bebauungsplan nicht als Verletzung der Verbotstatbestände gewertet wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausnahme genehmigung bei Satzungsbeschluss vorliegt oder zumindest in Aussicht gestellt ist, falls dies nun erforderlich sein sollte.

Es sollte geprüft werden, ob sich diese mit der externen Anlage von für Wildbienen geeigneten Ruderalbereichen mit offenen, sandigen Arealen sowie der Anlage von Nahrungsarealen für Singvögel mit einem hohen Anteil von Sämereien und trockene Fruchstände produzierenden Pflanzen und deren ökologisch orientierte, extensive Bewirtschaftung verbinden lassen.

Um in den nächsten Jahren eine Zuwanderung streng geschützter Reptilien (insbesondere Mauereidechsen) in das Plangebiet auszuschließen, sollte das Baufeld während der Aktivitätszeit der Eidechsen (witterungsabhängig v.a. zwischen März und Oktober) durch Kleintierzäune vor der Zuwanderung aus dem Umfeld geschützt werden.

## **7.8 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.8.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO wird der gewünschten und geplanten urbanen Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Durch die Festlegung als Urbanes Gebiet (MU) soll innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld das Miteinander von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten in zentraler Lage gestärkt, ein Nutzungsmix ermöglicht und dadurch der geplante Quartiersplatz mit Aufenthaltscharakter im Plangebiet gefördert werden.

Zur Ausgestaltung des urbanen Charakters und zur Sicherstellung einer kleinteiligen, durchmischten Einzelhandelsstruktur mit Gastronomie, Dienstleistung und gewerblich genutzter Erdgeschosszone als "Frequenzbringer" werden Festsetzungen zu einer geschossweisen Nutzungsgliederung getroffen und der angestrebte Nutzungsmix so nach den verschiedenen Lageeigenschaften strukturiert.

Die zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss sollen den öffentlichen Raum beleben und "tote Zonen" vermeiden.

Aus diesem Grund und aufgrund der eher platzabgewandten Seite im Gebiet sind im Erdgeschoss nur im MU 3 im Bereich mit dem Nutzungszweck 'Wohnen' Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen. Im MU 4 neben der Feuerwehr werden in den Obergeschossen außer Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe und Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Ausnahme auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie nicht störendes Kleingewerbe zugelassen.

Im MU 2 und 3 sind ausschließlich Wohnnutzungen und bei betreuten Wohnungen auch deren untergeordneten Servicedienstleistungen in den Obergeschossen vorgesehen, außerdem Gesundheitseinrichtungen und Büronutzungen. Aufgrund der Lage des MU 1 und 4 – sie sind zu Nutzungen ausgerichtet, die keine Wohnnutzungen sind (DRK, Feuerwehr, Drogeriemarkt, Supermärkte) – sind hier auch andere Nutzungen in den Obergeschossen zugelassen.

Außer Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen und Dienstleistungsbetrieben sowie werden hier ausnahmsweise auch nicht störendes Kleingewerbe, Beherbergungsbetriebe zugelassen. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie nicht störendes Kleingewerbe.

Um eine vielfältige, der Versorgung dienende Ladenstruktur zu begünstigen, werden größere bis auf Bekleidungsgeschäfte und Küchenstudios sonstige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte mit einer üblichen Nutzfläche nahe der Schwelle zur Großflächigkeit) ausgeschlossen. Läden weisen nach dem herkömmlichen Sprachgebrauch eine Beschränkung der Grundfläche auf, in ihnen wird i.A. ein auf bestimmte Warengattungen beschränktes Warensortiment (z.B. Lebensmittel, Zeitschriften) oder Dienstleistungen (z.B. Friseur) angeboten und sie werden im Regelfall von der Verkehrsfläche aus vom Kunden betreten oder es findet ein Verkauf unmittelbar zur Verkehrsfläche hin statt. Anders als in einem Wohngebiet muss es sich hier im zentral gelegenen urbanen Gebiet aber nicht zwingend um Läden zur Versorgung des Gebiets handeln.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind kein Planungsziel der Flächenverwendung im Quartier. Um Störungen durch sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den angestrebten zentralen Nutzungen vorzubehalten und störende Verkehre im Gebiet zu vermeiden. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen könnte zudem die umliegenden Wohnnutzungen belasten oder zu Parkraumdefiziten und/oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Tankstellen können

aufgrund Ihrer baulichen Struktur und ihrem Außenauftritt nicht zur gewünschten städtebaulichen Zielvorstellung beitragen und stören den Aufenthaltscharakter im Gebiet. Aus diesen Gründen und mit dem Ziel, die Attraktivität des Gebietes zu steigern, negativen Auswirkungen und einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken, werden auch Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zugelassen. Sie beeinträchtigen das Orts- und Straßenbild in der vorliegenden geplanten zentralen Lage zu stark.

### 7.8.2 Maß der baulichen Nutzung

#### ■ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im urbanen Gebiet soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Plangebiet durch Hauptanlagen vermeiden. Dabei unterschreitet die GRZ das für urbane Gebiete nach BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,8.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf 0,9 bzw. Im MU 1 und MU 2 auf 1,0 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstückstück lediglich unterbaut wird, entspricht der geplanten und verdichteten Nutzung des neuen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentrums. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung der neuen Quartiersfläche. Eine weitere Überschreitung ist durch Freiflächen mit Begrünung zugelassen. Durch die Eigenschaft als urbanes Quartierszentrum, die Begrenzung der oberirdischen Überbauung mit Gebäuden und die Lage neben großen unversiegelten Freiräumen am Ortsrand wird die Versiegelung im Plangebiet als städtebaulich verträglich erachtet. Der hohe Versiegelungsgrad wird unter anderem auch damit begründet, dass ein Teil der Grundstücksflächen für die umfangreichen Platzflächen "zur Verfügung gestellt" wird und dadurch das private Grün eine untergeordnete Rolle im neuen verdichteten, zentralen und urbanen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentrum spielt.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind (teilweise) begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sowie Vegetationsflächen vorgesehen, die begrünte Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen. In der Umgebung befinden sich zudem unbebaute Freiflächen und Freiräume (Wasserspielplatz und angrenzende Siedlungsgrenze mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen). Zudem werden Gründächer auf den Gebäuden

geplant. Als Aufenthaltsbereiche und Aufenthaltsmöglichkeiten zählen zudem die – zwar versiegelten, aber dennoch zum Aufenthalt dienenden – angrenzenden Platzflächen im MU.

Die zulässige Überschreitung der GRZ berücksichtigt die hohe beabsichtigte Zentralität des Gebietes, die gute Erreichbarkeit und die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der im Städtebaulichen Konzept dargestellten und der zum Schutz des öffentlichen Raums und im Sinne einer flächensparenden Bauweise der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen).

#### ■ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorgesehene und im städtebaulichen Konzept dargestellte Bebauung gesichert werden. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen ein urbanes Quartier ermöglicht, das im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden errichtet werden soll. Mit der Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert. Mit dem Ziel der gleichartigen Dichteschaffung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auch nach unten begrenzt.

Die im Plangebiet zulässigen Vollgeschosse sind zwar höher als die nördlich angrenzenden Wohngebäude. Aufgrund der festgesetzten Staffelgeschosse (vor allem entlang der Bruchsaler und Mannheimer Straße) und somit der zwingenden teilweisen Zurücknahme des obersten Geschosses, wird die Einbindung in die Umgebung und für den Straßenraum aber als städtebaulich noch verträglich angesehen.

Im MU 4 wird nur ausnahmsweise ein bedingtes Baurecht für ein fünftes Geschoss festgesetzt mit dem Ziel, in zentraler Lage, abgerückt vom Hauptplatz und vom Wohngebiet, am kleineren privaten Platz eine Beherbergungsnutzung anzuordnen, die neben der Feuerwehr weniger lärmempfindlich ist als dauerhaftes allgemeines Wohnen.

Das MU 2 ist zwecks Untergliederung mit dem Überlegung zweier Gebäude mit Staffelgeschoss und eingeschossigem Verbindungsbau durch Planeinschriebe in drei Bereiche unterschiedlicher Vollgeschosshöhe geteilt, die bei Gebäuden mit Staffelgeschoss jeweils erreicht werden kann.

#### ■ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhin-

dern, wird die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebiets festgesetzt. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse ist die Höhe der baulichen Anlage begrenzt und konkretisiert diese. Das oberste Geschoss ist dabei vor allem im Bereich der Mannheimer und Bruchsalers Straße zurückversetzt als Staffelgeschoss zu errichten. Durch die Abstufungen wirkt das Volumen im Straßenraum nicht zu hoch, auch wird so eine zu starke Verschattung vermieden. Damit wird die Einbindung in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten und vorgesehenen Neubauten. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu hohe Gebäude verhindern.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und in der Fläche und Höhe begrenzte technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Ein im MU 4 ausnahmsweise zulässiges zusätzliches Stockwerk muss als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Der Staffelvesatz hat dabei die Festsetzungen des übrigen Plangebiets zu erfüllen. Die konkrete Ausdehnung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Als unterer Bezugspunkt wird die absolute Höhe von 109,25 m ü.NN festgelegt. Darauf beziehen sich somit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen. Im Bereich der Mannheimer Straße steigt das Gelände geringfügig an, der untere Bezugspunkt wird jedoch für das gesamte Plangebiet einheitlich betrachtet.

### **7.8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **■ Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und die Bebauung in ihrer geplanten Baustruktur gesichert. Das Aneinanderbauen im MU 2 sichert zudem die gewünschte geschlossene Raumkante zum öffentlichen Platz hin. Mit der Bauweise a1 wird dies sichergestellt, ohne dass am Rand des Baufensters das Gebäude direkt auf die Bau- oder Grundstücksgrenze gebaut werden müsste.

#### **■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung

und Platzräume.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der wenigen Vegetationsbereichen im Gebiet zu verhindern, sind Hausterrassen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ist eine Öffnungsklausel geschaffen, um beispielsweise die Zulässigkeit entsprechender Lüftungs- und Lichtschächte zur Belichtung des Untergeschosses oder von Balkonen zu erreichen, ohne das Baufenster weiter fassen zu müssen.

#### **7.8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind kleine Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie Versickerungsschächte für Niederschlagswasser auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Um die Platz- und Aufenthaltsqualität nicht zu beeinträchtigen, sind Wärmetauscher entlang der Straßen- und Platzfassaden unzulässig.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Platzflächen werden begrenzt KFZ-Stellplätze zugelassen um weitere Parkmöglichkeiten im neuen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiezentrum zu schaffen. Im Bereich der öffentlichen Platzfläche 1 werden KFZ-Stellplätze ausgeschlossen um einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Geräte- und Gartenhütten würden das urbane Erscheinungsbild stören und sind aus diesem Grund unzulässig.

#### **7.8.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Durch die Zulässigkeit von Anlagen für den Fuß- und Radverkehr, Grundstückszufahrten (dazu zählen auch Zufahrten zu Tiefgaragen), Parkplätzen, Grünflächen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

In der Gebietsmitte werden zur Sicherung des Quartiersplatzes zwei Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen “Platz 1” und “Platz 2” festgesetzt. Die Plätze dienen zum Verweilen und als Aufenthaltsorte. Um zusätzliche Parkmöglichkeiten insbesondere für die vorgesehenen Gastronomie-, Einzel-handels- und Dienstleistungsnutzungen im urbanen Quartier zu schaffen, sind im Bereich der Platzfläche 2 und der privaten Fläche ‘Platz’ auch Parkplätze und öffentlich anfahrbare private Stellplätze für gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Die Belebung der festgesetzten Plätze soll durch die umliegenden (Erd-)Geschossnutzungen der angrenzenden Gebäude erfolgen, hier vor allem auch durch die Gastronomen.

#### **7.8.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung dient dazu, die Ein- bzw. Ausfahrten von den angrenzenden Verkehrsflächen zu den Baugrundstücken zu regeln. Diese sollen nur in bestimmten Bereiche - auch aus Verkehrssicherheitsgründen von den Platzflächen abge-  
neigt - zulässig sein.

#### **7.8.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche**

Das zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Geh- und Fahrrecht für Radfahrer schafft die Verbindung vom öffentlichen Quartiersplatz über das halböffentliche Baugrundstück im MU 1 und 2 zum Parkplatz des angrenzenden Supermarktes. Somit wird die Zugänglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen gesichert und der Zugang für die Bewohner im Quartier und außerhalb davon erleichtert.

#### **7.8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**

Zum Schutz der Nachtruhe werden Schalldämmklappen oder andere Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume – auch bei gekipptem Fenster – zu ermöglichen. Zum Schutz der Innenräume und der dauerhaften Akzeptanz belebter Nutzungen auf den Platzräumen werden Schallschutzfenster gefordert.



### **7.8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

#### **■ Bodenschutz**

Um einer dauerhaften Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **■ Wasserdurchlässige Materialien**

Der Anteil der befestigten Flächen wird trotz hoher geplanter Versiegelung im Gebiet beschränkt, um dem Bodenschutz und den natürlich Wasserkreislauf zu unterstützen. Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Bei oberirdische Stellplätzen und Nebenwegen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, soll das anfallende Regenwasser beispielsweise in angrenzende Vegetationsbereiche abgeleitet werden.

#### **■ Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

#### **■ Leuchtmittel**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer warmen Lichtfarbe (z.B. mit LED-Leuchten, die im Regelfall schonender als andere Leuchtmittel für Insekten sind) zu verwenden. Zum Schutz der Insekten werden zudem insektendicht eingehaute Lampen festgesetzt (Vermeidung von Insektenfallen).

## ■ Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Bäume

Im Gebiet müssen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Platzflächen erfolgen. Dadurch werden ein Mindestangebot an Begrünung auch im versiegelten Bereich geregelt und der Straßenraum sowie die Grundstücke für die Bewohner und Nutzer des Gebietes gegliedert und aufgewertet.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

### Tiefgaragen-Dachbegrünung

Um einer zu starken Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken und eine Begrünung trotz Nutzungszweck und hoher Versiegelung und Dichte im Gebiet zu sichern bzw. zu vereinheitlichen, werden einzelne nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vegetationsflächen' (VF) ausgewiesen. Hierzu zählen teilweise auch begrünte Dächer von Tiefgaragen, die z.B. als Privatgarten genutzt werden können.

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirken einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

Die Festsetzung ermöglicht von der Verpflichtung zur (Tiefgaragen-)Dachbegrünung ausgenommene Flächen, Anlagen und Wege für die flexible Ausgestaltung.

### Erhalt von Bepflanzungen

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

---

■ **Artenschutz**

Zum Schutz der Vögel werden spiegelnde Fassaden im Plangebiet verboten.

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **8.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Carré am Markt" überein (s. Teil B-1, Kapitel 3). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

#### **8.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 6 ausführlich dargestellt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper im urbanen Quartier sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

#### **8.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **■ Fassadengestaltung**

Zur Wahrnehmung der Gebäudeensembles im Plangebiet und im urbanen Quartier als Ganzes wird eine einheitliche und/oder aufeinander abgestimmte Fassadengestaltung empfohlen.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. An den Platzräumen und Wegen sind die Fassaden durch Verglasungen zu öffnen. Die Vorschriften lassen komplett verglaste Erdgeschosszonen zu, die auch den urbanen Charakter des Gebietes unterstützen können.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild sowie die angrenzende nördlich Wohnbebauung stören.

Aus gestalterischen Gründen sollen platz- und straßenseitige Klima- und Lüftungsgeräte sowie Wärmetauscher eingehaust, eingegrünt oder verdeckt werden, auch entlang der Wegeverbindung zum Edeka-Markt. Schallschutzhauben decken diese ebenfalls teilweise ab und minimieren gleichzeitig deren Geräuscentwicklung.

### ■ Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachform, Dachneigung und der zulässigen Dachaufbauten sollen ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet schaffen und eine einheitliche Dachgestaltung im Quartier sicherstellen, ohne die Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken. Technisch notwendige Dachaufbauten sollen gegenüber der Architektur optisch in den Hintergrund treten und sind aus diesem Grund mit einem Abstand zur Außenwand zu errichten.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind nicht überbaute Tiefgaragendächer begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige und begrünte Feuerwehrumfahrungen, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

## 8.4 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen.

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Art, Größe, Lage und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden. Die Werbung im MU wird daher auf Fassadenwerbung als Schriftzug im Erdgeschoss bzw. für Staffelgeschossnutzungen das Staffelgeschoss begrenzt. Nur ausnahmsweise kann eine solche zurückhaltende Werbeanlage auch in einem zwischenliegenden Geschoss zugelassen werden, jedoch maximal eine auf maximal einer Gebäude-seite je Gebäude.

Lichtwerbung, insbesondere jene mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung, kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und wird daher ausgeschlossen. Zum Schutz der angrenzenden nördlich gelegenen Wohnnutzung und damit sie nachts gestalterisch weniger im Vordergrund stehen sind Werbeanlagen und deren Beleuchtungen, die zur Bruchsaler und Mannheimer Straße ausgerichtet sind, nachts zwischen 23:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

Es wird empfohlen, die Werbeanlagen optisch hochwertig und zurückhaltend auszubilden, da dies der gestalterischen Qualität dient und edler wirkt.

### **8.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen**

#### **■ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz von Freiflächen sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer. Vegetationsflächen dienen zudem der inneren Durchgrünung des Gebietes und tragen zum Mikroklima bei. Reine Stein-, Splitt-, Schotter- und Kiesgärten sind zum Schutz des Kleinklimas unzulässig.

#### **■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter-eingehaust oder eingegrünt werden. Offene Lagerplätze sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

#### **■ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Tote Einfriedungen sind im Sinne eines offenen Quartiersgebietes und -platzes nur am Rand des Geltungsbereiches zulässig und straßen- sowie platzseitig und am Weg zum angrenzenden Supermarkt nicht zugelassen. Privatgartentore, innerhalb beispielsweise einer Hecke, sind im MU3 davon ausgenommen.

Zur optischen Abgrenzung zur südlich angrenzenden Feuerwehr, soll im Bereich der Caports eine Sichtschutzanlage/Blickschutz im Süden des Plangebietes entstehen. Diese kann offen oder geschlossen errichtet werden.

Zum Schutz der Durchlässigkeit wird empfohlen, in Teilbereichen, auf Einfriedungen zu verzichten.

### **8.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zur Betonung der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands zur Gebäudewand zulässig.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

### **8.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen dient dem Schutz des öffentlichen Raums und der Sicherstellung einer nutzungsadäquaten Stellplatzzahl. Betreutes Wohnen weist dabei in der Regel einen geringeren Bedarf auf als allgemeines Wohnen. Der gefangene Stellplatz der gleichen Wohneinheit kann über einen in der Wohnung zugänglichen Schlüssel tatsächlich als Stellplatz genutzt werden.

Die Unterscheidung von (allgemeinem) Wohnen und betreutem Wohnen bzw. Ein-Zimmer-Wohnungen im Schlüssel der Fahrradabstellplätze spiegelt den allgemein unterschiedlichen Bedarf dieser Nutzungen wieder.