



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

vorhabenbezogener
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„SÜD“
Änderung 17**

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.4	Bedarf	5
1.5	Konkrete Planänderungen	5
1.6	Bebauungskonzept	6
1.7	Örtliche Planungen	6
1.8	Schutzgebiete	7
1.9	Angaben zum Plangebiet	7
1.10	Kosten, Finanzierung	7
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
1.12	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	8
1.13	Emissionen, Lärmschutz	12
1.14	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	13
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
2.1	Bindung an den Durchführungsvertrag	16
2.2	Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	16
2.3	Art der baulichen Nutzung	16
2.4	Maß der baulichen Nutzung	16
2.5	Bauweise	17
2.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
2.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	18
2.8	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	18
2.9	Verkehrsflächen	19
2.10	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
2.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
2.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	20
2.15	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	20
2.16	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	20
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	21
3.1	Äußere Gestaltung	21
3.2	Werbeanlagen	21
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	21
3.4	Außenantennen	21
3.5	Niederspannungsfreileitungen	21
3.6	Stellplatzverpflichtung	21

Anlagen:

- 1 – Schalluntersuchung Ingenieurbüro Ziegler, Stand 13.01.2016
- 2 - ergänzende Altlastenuntersuchung / Sanierungskonzept Töniges, Stand 26.01.2016
- 3 – Altlastenuntersuchung Arcadis, Stand 28.02.2015
- 4 – Altlastenuntersuchung Töniges, Stand 13.04.2010

1 Allgemeines

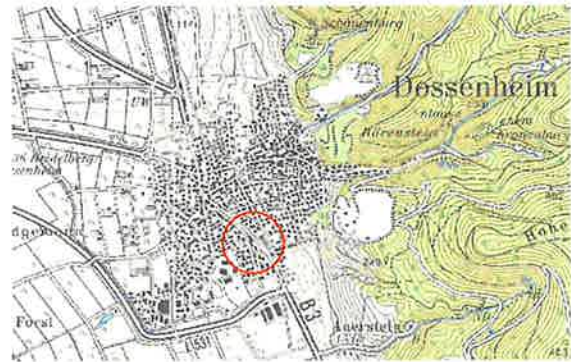
1.1 Verfahren

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage von Dossenheim befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortszentrum von Dossenheim zwischen der Handschuhsheimer Landstraße (B3), Uhland- und Goethestraße sowie der Verlängerung der Lessingstraße und umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Total-Tankstelle sowie der angegliederten Kfz-Werkstatt mit Waschanlage. Die Grundstücksflächen sind weitestgehend vollständig versiegelt, beachtliche Anpflanzungen sind nicht vorhanden.



Durch die langjährige Nutzung als Tankstelle sind Bodenverunreinigungen vorhanden. In direkter Nachbarschaft grenzen ausschließlich mehrgeschossige Wohngebäude mit 3 bis 5 Geschossen, weiter im Süden auch mit 6 Geschossen an. Gegenüber der B3 befinden sich ebenfalls überwiegend Wohngebäude mit 4 Geschossen sowie zusätzlichen ein- bis zweigeschossigen Dachnutzungen sowie das Wohn-, Handels- und Dienstleistungszentrum „Am Petrus“ und dahinter die OEG-Straßenbahnhaltestelle „Dossenheim Süd“.

Bauplanungsrechtlich war das bisherige Tankstellengelände durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Süd“ als Gewerbegebiet ausgewiesen, die übrigen Flächen zur B 3 hin als Grünflächen.

Das Plangebiet selbst ist komplett eben, sonstige topographische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nachdem die Tankstellennutzung inklusive Werkstatt und Waschanlage aufgegeben ist, soll das Gelände freigelegt, saniert und einer überwiegenden Nutzung für Wohnzwecke gemäß der umgebenden Nutzungen zugeführt werden.

Es ist angedacht, hauptsächlich kleinere Wohneinheiten für Studenten und Senioren zu integrieren und die Wohnanlage den entsprechenden Bedürfnissen anzulegen und auszustatten. Hierzu ist u.a. geplant im Erdgeschoss Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Café / Backshop zu integrieren und eine Tiefgarage für ca. 34 Fahrzeuge, 42 Fahrräder, Kellerräumen etc. herzustellen.

Hierzu beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche ortsübliche und städtebaulich geregelte überwiegende für Wohnzwecke vorgesehene Bebauung im An-

schluss an den Ortskern auf einer allseitig von Bebauungen umgebenden innerörtlichen Brachfläche auszuweisen um dieses Areal fortzuentwickeln und in die umgebende Bebauung zu integrieren.

Hierdurch wird die Gemeinde dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht und vermeidet die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die vorhandene Brachfläche im Ortszentrum einer Wohnnutzung zugeführt werden, die insbesondere auf Senioren und Studenten abzielt.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, der Lage am Ortszentrum und die direkte Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

Neue Wohnmöglichkeiten sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

1.5 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Umwidmung der Gewerbefläche zum Allgemeinen Wohngebiet
- Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6
- abgestufte, städtebaulich angepasste Höhenfestsetzungen für eine 4, 5 und 6 – geschossige Bebauung
- Verzicht auf Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die konkrete Planung des Investors
- Berücksichtigung einer Tiefgarage und Anpassung des Stellplatznachweises an geplante Nutzung
- Anpassung der Bauweise an die planerischen Ziele
- Einbeziehung / Umgestaltung der Goethestraße vor der geplanten Bebauung

1.6 Bebauungskonzept



Visualisierung: BF Architekten, BilgerFellmeth, Frankfurt, Stand Juni 2015

1.7 Örtliche Planungen

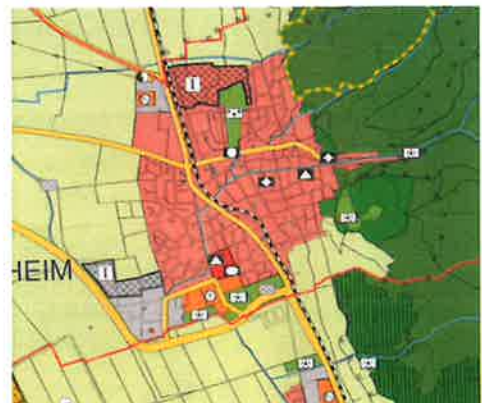
1.7.1 Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Süd“ geändert, andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



1.8 Schutzgebiete

Landschafts- und Wasserschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

1.9 Angaben zum Plangebiet

1.9.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 506/8, 506/9, 6435 und 6436

teilweise: Flst. 6441 (Goethestraße) und 4480 (Uhlandstraße)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

1.9.2 Flächenbilanz

Verkehrsflächen	ca. 2.200 m ²	=	53 %
Baufläche WA	ca. 1.950 m ²	=	47 %
Gesamt	ca. 4.150 m ²	=	100 %

1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist ein Baugrundstück für 3 Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

1.9.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Es wird von 24 kleineren (< 80 m²) und 3 größeren (> 80 m²) Senioreneinheiten und 42 Studentenapartments ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 1,5 EW / 2,0 EW / 1 Einwohner je Wohneinheit ergeben sich ca. 84 neue Einwohner für die geplante Bebauung.

1.10 Kosten, Finanzierung

1.10.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Investor getragen.

1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

1.11.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.11.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die Grundstücke bereits im Eigentum des Investors befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

1.12 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

1.12.1 Baugrund, Kampfmittel

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist ebenfalls nicht bekannt.

1.12.2 Altlasten

Das Baugrundstück mit den Flst.-Nr. 6435 und 6436 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort Obj.-Nr. 04268-000 "TOTAL-Tankstelle Handschuhsheimer Landstr./Goethestr. 1" in Dossenheim geführt. Der Altstandort wurde zuletzt am 07.12.2015 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser umgestuft auf den Handlungsbedarf einer „Detailuntersuchung“. Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen sind bereits nachgewiesen. In zurückliegenden Jahren ist bereits eine Bodenluftsanierung durchgeführt worden.

Vom Investor wurde das Büro Töniges beauftragt, die bisherigen Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen (Arcadis 2015 und Töniges 2010 – siehe Anlagen) auszuwerten und in enger Abstimmung mit dem Landratsamt den notwendigen Handlungsbedarf zu ermitteln und ggf. ein Sanierungskonzept auszuarbeiten. Hierzu wird aktuell vom Büro Töniges eine historische Erhebung der gewerblichen Nutzungen sowie zusätzliche 4 Sondierungen im Bereich der ehemaligen Werkstatt und Waschhalle für eine ergänzende Bodenluftuntersuchung vorgenommen.

Darüber hinaus sieht die geplante Bebauung zur Anlage der Tiefgarage einen Erdaushub über nahezu die gesamte Grundstücksfläche bis rund 3 m unter die Geländeoberkante vor, so dass hierdurch evtl. vorhandene Verunreinigungen bereits weitgehend mit entfernt werden können. Die Erdarbeiten werden vom Büro Töniges fachtechnisch und

gutachterlich begleitet um einen ordnungsgemäßen Ablauf und der Entsorgung von ggf. problematischem Aushubmaterial sicherstellen zu können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit im Zuge der Aushubarbeiten weitere Untersuchungen von ggf. zusätzlich oder tiefer liegenden bzw. neu entdeckten Verdachtsbereichen vorzunehmen und ggf. zu sanieren.

Ziel der Altlastensanierung muss sein, dass eine zukünftige Nutzung für Wohnbauzwecke unbedenklich möglich ist und eine Gefährdung durch den Wirkungspfad Boden – Mensch ausgeschlossen ist.

Die bisher vorliegenden Gutachten (siehe Anlagen) kamen auszugsweise / zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen und wurden wie folgt von der Unteren Bodenschutzbehörde bewertet:

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 14.12.2016

Zu o. g. Bauvorhaben nehmen wir abschließend wie folgt Stellung:

Die genannten Baugrundstücke mit den Flurstück-Nrn. 6435 und 6436, Gemarkung Dossenheim, waren im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Altstandort (AS) „elf-Tankstelle Gehrig / Total Station, Handschuhsheimer Landstr. / Goethestr. 1“, Dossenheim, unter der Objekt-Nr. 04286-000 erfasst. Der Altstandort war für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser mit Handlungsbedarf „DU“ - Detailuntersuchung bewertet.

Dementsprechend waren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Erkundungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser erforderlich.

Diese werden mittlerweile, zuletzt der Immissionspumpversuch des Ingenieurbüros Arcadis, in Abstimmung mit dem LRA Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt durchgeführt.

Auf Basis der Erkundungs- / Untersuchungsergebnisse kann der Altstandort in B - Belassen, mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft werden. Dies bedeutet, dass der Altlastverdacht ausgeräumt werden konnte.

Dem geplanten Bauvorhaben kann unter Berücksichtigung nachfolgender, in die Baugenehmigung aufzunehmender Auflagen zugestimmt werden.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung kann der 17. Änderung des Bebauungsplanes „Dossenheim-Süd“ nunmehr zugestimmt werden kann.

Büro Töniges (Bericht 26.01.2016)

„Nach BBodSchV erfolgt die Gefährdungsabschätzung getrennt für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ 1 incl. Pfad Boden(-luft)-Innenraumluft-Mensch, „Boden-Nutzpflanzen“ 2 und „Boden-Grundwasser“. Hierbei ist zu beachten, dass nicht nur die ehemalige (gewerbliche) Nutzung sondern auch eine zukünftig mögliche (wohnwirtschaftliche) Nutzung zu berücksichtigen ist.

In der BBodSchV sind für diese Wirkungspfade – abhängig von der Nutzung des Grundstückes - Prüfwerte und z. T. Maßnahmenwerte angegeben.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten vollständigen Bebauung nicht relevant.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Der Pfad Boden(-luft)-Innenraumluft-Mensch, als Teilbereich des Wirkungspfades „Boden – Mensch“, ist bei der geplanten wohnwirtschaftlichen Nutzung relevant und wird anhand der Untersuchung der Bodenluft bei der Bewertung berücksichtigt.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Die Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgt im vorliegenden Fall über die Einstufung der Feststoff- und Eluatgehalte sowie den Messwerten in der Bodenluft. Eine Beprobung des Grundwassers wurde nicht durchgeführt.

Gemäß dem Laborbericht in der Anlage 4 und der Zusammenfassung in der Tabelle 6 lagen die gemessenen Gehalte der Einzelstoffe an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen im Umfeld von sechs Aufschlusspunkten (RKS 4 bis RKS 9) unterhalb oder knapp über den jeweiligen laboranalytischen Bestimmungsgrenzen (nicht nachweisbar). In Summe wurden max. 0,27

mg/m³ an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe wurden im Umfeld der vier aktuellen Aufschlusspunkte mit max. 0,06 mg/m³ nachgewiesen. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades Boden – Mensch (Expositionspfad Innenraumluft „Anreicherung in geschlossenen Räumen“) ergeben im untersuchten Bereich keinen weiteren Handlungsbedarf.

Bodenluft

Gemäß Tabelle 6 liegen die Messwerte in den Bodenluftproben für das Umfeld der Bohrungen im Werkstattbereich mit Waschhalle (RKS 5 bis RKS 7, RKS 9), bei dem Altöltank und der Abscheideranlage (RKS 4) sowie der Bereich der ehem. Hebebühne und Bremsenprüfstand (RKS 8) mit maximal 0,3 mg/m³ BTEX unter dem „Orientierungswert“ der VwV von 10 mg/m³. LHKW wurden im Umfeld der vier aktuellen Aufschlusspunkte mit max. 0,06 mg/m³ nachgewiesen.

Bodenproben

Die Untersuchung von ausgewählten Bodenproben auf MKW ergaben keine auffällig erhöhten Befunde (Tabelle 7). Aufgrund der geruchlichen Auffälligkeiten ist im Bereich des Altöltanks jedoch lokal mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Derartige kleinräumige Bereiche, vergleichbar zu der Bohrung RKS 4, sind auch an weiteren Punkten nicht gänzlich auszuschließen. Zusammenfassend sind die untersuchten Bereiche a) innerhalb der Werkstatt und Waschhalle, b) im Bereich des Altöltanks bzw. Abscheiders und c) der ehem. Hebebühne und des Bremsenprüfstandes aufgrund der Vor Ort Ergebnisse und der laboranalytischen Ergebnisse als unauffällig einzustufen. Olfaktorisch wurden kleinräumige Auffälligkeiten (RKS4/1,2-2,0) ermittelt, laboranalytisch liegen die Ergebnisse in einem für die Nutzung typischen, eher als unauffällig einzustufenden Rahmen. Auf Grundlage der Ergebnisse ist kein negativer Einfluss, beruhend auf die bisherige Nutzung, festgestellt worden und somit kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten.“

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 07.12.2015

Nach Durchsicht des Gutachtens der ARCADIS Deutschland GmbH vom 28.02.2015 gibt die untere Bodenschutzbehörde folgende Stellungnahme ab:

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen erstrecken sich über das Grundstück mit der Flst.-Nr. 6435 in Dossenheim.

Die Ergebnisse der durchgeführten Rammkernsondierungen mit Boden- und Bodenluftprobenahme an den Einheiten der 1996 neu installierten Tankstellentechnik zeigen nur geringe Konzentrationen an standorttypischen Parametern (MKW, PAK) in der Bodenmatrix. In der Bodenluft wurden an einigen Stellen geringe Konzentrationen an BTEX und Testbenzin nachgewiesen (höchste BTEX-Konzentration mit 0,837 mg/m³ bei der Abscheideranlage mit Schlammfang). Bezüglich der Ergebnisse ist jedoch zu bemerken, dass kalte Außentemperaturen (< 5 °C) bei Bodenluftprobenahmen zu Minderbefunden an flüchtigen organischen Substanzen (wie dem Parameter BTEX) führen können.

An den bestehenden sieben Bodenluftpegeln wurde jeweils ein 72-stündiger Bodenluftabsaugversuch durchgeführt. Die Messwerte der Bodenluftanalysen zeigen für den Parameter BTEX im Bereich des eingeschlammten 40 m³ Dreikammertanks mit den Höchstwerten von 0,4 mg/m³ am Bodenluftpegel BLS 103 und 0,3 mg/m³ am Bodenluftpegel BLS 113 deutlich niedrigere Ergebnisse als nach Abschluss der Bodenluftsanierung im Jahr 1998. Nach Beendigung der damaligen Sanierung wurden für den Parameter BTEX im genannten Schadensbereich noch 7,00 mg/m³ am BLS 113 und 1,83 mg/m³ am BLS 103 festgestellt.

Die TÖNIGES GmbH analysierte im Jahr 2011 ebenfalls im Schadensbereich des eingeschlammten 40 m³ Dreikammertanks (nur ca. 1,5 m bzw. ca. 3 m von den o.g. Bodenluftpegeln entfernt) erheblich höhere BTEX-Gehalte von 69,4 mg/m³ in der Bodenluft, welche mehr als 6-fach über dem Orientierungswert liegen.

Zwischen den unterschiedlichen Messergebnissen haben keinerlei Eingriffe in den Untergrund, Änderungen der Oberflächengestaltung, Entsorgungsmaßnahmen oder Sanierungen stattgefunden. Deshalb sind auch keine derartigen Änderungen der Schadstoffsituation unter den versiegelten Flächen zu erwarten. Die Bodenluft-Messwerte im aktuellen Gutachten widersprechen daher u. E. den Werten der Voruntersuchungen. Die aktuellen Analyseergebnisse der Bodenluft sind deshalb als kritisch zu betrachten.

Bei der ersten Grundwasserprobenahme aus der neu errichteten Grundwassermessstelle GWM 1 wurde für den Parameter BTEX mit 36,6 µg/l eine 1,8 fache Prüfwertüberschreitung und für den Einzelparameter Benzol eine 2,3 fache Prüfwertüberschreitung gemessen. Bei der zweiten Probenahme wurde ebenfalls BTEX nachgewiesen, allerdings etwas unter dem Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung. Die gemessenen BTEX—Werte belegen, dass Schadstoffe ins Grundwasser eingetreten sind.

Die Grundwassermessstelle GWM 1 befindet sich nicht direkt im Bereich des Hauptschadstoffherds des eingeschlammten 40 m³ Dreikammertanks. Der Standort der GWM 1 liegt ca. 5 m vom Schadstoffherd entfernt. Die natürliche Grundwasserfließrichtung erfolgt nach West bis Nordwesten. In Bezug dazu liegt die GWM 1 nicht direkt in der Hauptabstromrichtung, sondern eher im nord-westlichen Seitenabstrombereich. Daher sind höhere Belastungen im Hauptschadensbereich nicht auszuschließen.

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser werden daher weiterführende und repräsentative Informationen über die Belastungssituation in der gesättigten Bodenzone und insbesondere auch am Ort des Belastungsschwerpunkts benötigt. Um diesen und ggf. weitere Belastungsherde zu erfassen, wird an der Grundwassermessstelle GWM 1 die Durchführung eines Immissionspumpversuchs notwendig.

Für die Durchführung des Immissionspumpversuchs ist von Ihnen ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung fachkundiges Gutachterbüro zu beauftragen. Die Planungsdetails zum Immissionspumpversuch bitten wir im Vorfeld mit unserem Hause abzustimmen. Ebenso ist für die Durchführung des Immissionspumpversuchs eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Unabhängig von der noch zu überprüfenden Belastungssituation im Grundwasser weisen wir darauf hin, dass bei geplanten Nutzungsänderungen des Grundstücks weitere Untersuchungen erforderlich werden, wie z.B. Untersuchungen zur Bewertung des potentiellen Gefährdungspfades Boden/ Bodenluft - Innenraumluft.

Ebenfalls ist bei Änderung der Exposition oder Umbauarbeiten aufgrund der im aktuellen und den vorherigen Gutachten festgestellten Verunreinigungen im ungesättigten Bodenbereich von größeren zu separierenden/ entsorgungsrelevanten Mengen an Bodenmaterial auszugehen, welches gesondert entsorgt werden muss.

Büro Arcadis (Bericht 28.02.2015):

„Zur Feststellung des derzeitigen umwelttechnischen Zustandes sollte am Tankstellenstandort TOTAL in Dossenheim (Goethestraße 1, Flurstück 6435) ein Altlastenstatusgutachten erstellt werden. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der geplanten Beendigung des Vertrages zwischen TOTAL und dem Eigentümer der Tankstelle. Dabei erfolgte die Ermittlung des umwelttechnischen Zustandes sowohl für den bereits bekannten Altschaden als auch für die 1996 neuinstallierte und derzeit am Standort befindliche Tanktechnik.

Die Erstellung des Altlastenstatusgutachten erfolgt dabei in zwei Schritten: Im ersten Schritt erfolgt die Sichtung und Bewertung der bereits vorliegenden Unterlagen bzw. deren Einholung. In einem zweiten Schritt erfolgten umwelttechnische Untersuchungen um die identifizierten Kenntnisdefizite zu beseitigen und den Altlastenstatus abschließend zu bewerten.

Zur Beseitigung der Kenntnisdefizite wurde ein Bodenluftabsaugeversuch an den ehemaligen Bodenluftsanierungspegel des Altschadens durchgeführt, eine Grundwassermessstelle im Oberen Kieslager errichtet und Rammkernsondierungen an der 1996 neuinstallierten Tanktechnik durchgeführt,

Die Ergebnisse aller durchgeh- Arten Untersuchungen waren weitgehend unauffällig. Es wurden nur geringe Konzentrationen an den nutzungstypischen Verbindungen MKW, BTEX, Testbenzinen, MTBE und ETBE in der Bodenluft und im Feststoff nachgewiesen. Die orientierend herangezogenen Prüfwerte für flüchtige Stoffe in der Bodenluft gem. LABO (2008) für die BTEX-Verbindungen wurden in allen Bodenluftproben deutlich unterschritten.

Der Sanierungserfolg der Bodenluftsanierung von 1996 bis 1998 ist somit dokumentiert. Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffeinträge an der neuinstallierten Tanktechnik vor. Zusammenfassend liegt, nach Abschluss der Bodenluftsanierung, nur ein sehr geringes Schadstoffpotential in der ungesättigten Zone am Tankstellenstandort vor.

Im Grundwasser waren die Konzentrationen der meisten nutzungstypischen Verbindungen ebenfalls gering bzw. lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze. Lediglich für den Summenparameter BTEX und Benzol wurden in der ersten Probenahmekampagne Überschreitungen der Prüfwerte gem. BBodSchV aufgenommen. Im Rahmen einer Wiederholungsbeprobung konnten diese nicht verifiziert werden. Die Prüfwerte wurden sowohl für BTEX als auch Benzol im obersten Aquiferschnitt, als auch integral über die Messstellentiefe eingehalten.

Aus gutachterlicher Sicht besteht bei der Aufrechterhaltung der Nutzung und / oder Oberflächenversiegelung keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser und kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei einer Nutzungsänderung und/ oder Entsiegelung der Fläche ist eine Neubewertung der Fläche erforderlich. Die geplante Nachnutzung der Fläche ist nicht bekannt. Aufgrund des geringen nachgewiesenen Schadstoffinventars in der ungesättigten Zone und der vermutlich aushaltenden Verbreitung der Schwemmlösslage sind auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes jedoch keine bzw. geringe Nutzungseinschränkungen zu erwarten.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind, unabhängig vom geringen Schadstoffinventar in der ungesättigten Zone, die entsprechenden Maßnahmen der Arbeitssicherheit und Entsorgung der Aushubmaterialien zu besorgen.“

Büro Töniges (Bericht 13.04.2010)

„Die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt von Menschen mit Boden) und Boden-Nutzpflanze sind im vorliegenden Fall aufgrund der vollständigen Befestigung der Werkstatt und des Geländes mit Asphalt und Pflasterung bzw. der Nutzung als Tankstelle nicht relevant. Bei einer eventuellen zukünftigen wohnwirtschaftlichen Nutzung mit Garten wären diese Wirkungspfade jedoch wieder zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit etwaigen geplanten Baumaßnahmen ist in Hinsicht des Arbeitsschutzes der Pfad Boden-Mensch ebenfalls zu betrachten.

„Aufgrund der Aktenauswertung und der ermittelten Messwerte sowie den geologisch-hydrogeologisch Verhältnissen besteht nachzeitigem Kenntnisstand eine Gefährdung für das Grundwasser durch die festgestellten Verunreinigungen im Bereich des stillgelegten 40 m³- Dreikammer - Erdtank. Die durchgeführte Umwelttechnische Untersuchung ergab für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser Hinweise auf Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung, somit besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung.

„Da es sich bei den durchgeführten „Umwelttechnischen Untersuchungen“ um punktuelle Aufschlüsse handelt, ist nicht völlig auszuschließen, dass aufgrund der Historie, des Nachweises der Parametergruppe BTEX und der durchgeführten (jedoch nicht abgeschlossenen) Bodenluftsanierung weitere nicht erkannte Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aus gutachterlicher Sicht ist bei späteren Baumaßnahmen erheblich mit zu separierenden Materialien zu rechnen, die gesondert entsorgt werden müssen.“

1.13 Emissionen, Lärmschutz

Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 3 (B 3) ist das Gebiet nicht unwesentlich mit Verkehrslärm vorbelastet (siehe Anlage – Lärmuntersuchung), welche die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (WA) überschreitet, ohne dass allerdings von einem städtebaulichen Missstand oder einer absoluten Unzumutbarkeit ausgegangen werden kann.

Zur Minderung und Schutz der in der Bebauung lebenden Menschen sind am Gebäude entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Die Einwirkungen des Verkehrslärms können aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen derzeit nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) an der B3 sinnvoll reduziert werden. Um einen wirksamen Lärmschutz zu erhalten, ist es nicht ausreichend, nur den direkt an die Bundesstraße angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes durch eine Lärmschutzwand zu schützen, sondern die Maßnahme müsste in beiden Richtungen erheblich verlängert und vermutlich beidseitig und mit einer nicht unwesentlichen Höhe ausgeführt werden (Reflexionen).

Eine dementsprechende Lösung ist für die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes städtebaulich und gestalterisch nicht vertretbar und würde zu einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand führen, die eine Realisierung der Vorhaben unmöglich erscheinen lässt.

Aus diesen Gründen sind nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorzunehmen um die Aufenthaltsräume in diesen Gebäuden zu schützen.

Den Bauherren wird empfohlen bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Durch die Anordnung der neu zu errichteten Gebäude wird für die westlich angrenzenden Grundstücke eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen erreicht.

1.14 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Erholung / Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfall, Abwasser, Energie sowie Biotope und Arten.

Schutzgut Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Durch die geplante Sanierung des verschmutzten Bodens wird sogar eine deutliche Verbesserung für den Boden erwartet.

Aufgrund der nahezu bereits vollständig vorhandenen versiegelten Flächen und Bebauungen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten in Verbindung mit der reduzierten Grundflächenzahl und der geringen Gebietsgröße ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der nahezu bereits vollständig vorhandenen versiegelten Flächen und Bebauungen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten und der Begrünung der Gebäudedächer ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Durch die geplante Sanierung des verschmutzten Bodens wird sogar eine deutliche Verbesserung für das Grundwasser erwartet.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der nahezu bereits vollständig vorhandenen versiegelten Flächen und Bebauungen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten und der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Da es sich um einen vollständig bebauten Bereich innerhalb der Ortslage handelt, welcher auf allen Seiten von Bebauungen umgeben ist, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen, Dach- und Fassadengestaltung wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung. Auf Grund der an die Umgebung angepassten bzw. geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen, Abfall, Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Schutzgut Arten und Biotope

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bereits nahezu vollständig vorhandenen Versiegelungen und baulichen Anlagen in Verbindung mit der innerörtlichen Lage und den Vorbelastungen durch den Verkehr sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten und der erstmaligen Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope (artenschutzrechtliche Belange siehe unten) zu rechnen.

Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Durch die im Umfang geringe Flächenausdehnung in Verbindung mit der bisherigen Nutzung als Tankstelle bzw. Kfz-Werkstatt ohne wesentliche Freiflächen und Bepflanzungen ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermeiden, reduziert bzw. kompensiert werden:

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, straßenbegleitende Baumpflanzungen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Bindung an den Durchführungsvertrag

Dieser Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Ihm wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beigelegt, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde erforderlich, welcher die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen enthält.

Der Bebauungsplan soll bei nicht fristgerechter Durchführung des VEP aufgehoben werden.

Wesentliche Abweichungen sind erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

2.2 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Aufgrund der vorhandenen Altlasten durch die ehemalige Nutzung als Tankstelle bzw. Kfz-Werkstatt mit Waschanlage ist gem. den aktuellen Erkenntnissen eine Wohnbebauung nur nach vorheriger Sanierung des Geländes möglich, da eine Gefährdung des Grundwassers und je nach Eingriff bzw. Nachnutzung eine Gefährdung für Menschen derzeit nicht auszuschließen ist.

In den Bebauungsplan wird für diesen Bereich deshalb eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die eine entsprechende Nachnutzung erst nach erfolgreicher Sanierung ermöglicht.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die unter § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden zukünftig ebenfalls als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher unerwünscht und nicht zulässig.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht.

Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt. Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) ist aus städtebaulichen Gründen (gem. § 17 Abs. 2 BauNVO) erforderlich um die städtebaulich gewünschte Bebauung mit entsprechender Nachverdichtung erreichen zu können. Eine vergleichbare Bebauung ist bei den umliegenden Gebäuden bereits gegeben. Beachtliche Beeinträchtigungen oder besondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht erwartet. Sonstige öffentliche Belange stehen dem ebenfalls nicht entgegen.

2.4.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen kann als Ausnahme zugelassen werden und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.4.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete um eine angemessene Verdichtung und einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden gewährleisten zu können wurde die Grundflächenzahl gegenüber der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete erhöht. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen erhöht werden kann.

Um das verdichtete städtebauliche Konzept mit der Anlage einer zentralen Tiefgarage umsetzen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Tiefgaragen und deren Nebenanlagen (Zufahrten, Zugänge, etc.) zugelassen, damit eine sinnvolle und zweckmäßige Bebauung möglich ist.

Dies ist gerechtfertigt, da das bisherige Gelände ebenfalls nahezu vollständig versiegelt und bebaut war.

2.5 Bauweise

Abweichende Bauweise (a)

Die abweichende Bauweise, die hier explizit auch die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen an den innerhalb des Plangebiets liegenden Grenzen bzw. Gebäuden zulässt, wurde in Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen so gewählt, dass eine rationelle und wirtschaftliche Bebauung möglich ist, ohne das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Die gesetzlichen Mindestabstandsflächen nach LBO (2,5 m) müssen auf jeden Fall eingehalten werden, um eine ausreichende Besonnung und Belüftungen der Gebäude sowie einen ausreichenden Brandschutz gewährleisten zu können.

An das Gebäude Goethestraße 3 war bisher bereits eine geschlossene Bebauung festgesetzt und vorhanden, diese soll grundsätzlich weiterhin städtebaulich so erhalten bleiben, weshalb für diesen Bereich eine zwingende Grenzbebauung vorgesehen ist.

2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt. Die explizit genannten untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung der Baulinie in Verbindung mit der abweichenden Bauweise stellt auch weiterhin eine geschlossene Bebauung entlang der Goethestraße sicher.

2.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Festsetzung zur Unterschreitung der Mindestabstandsflächen an den innerhalb des Plangebiets liegenden Grenzen bzw. Gebäuden ist städtebaulich gewünscht und in Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen und der abweichenden Bauweise so gewählt, dass eine rationelle und wirtschaftliche Bebauung möglich ist, ohne das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Die gesetzlichen Mindestabstandsflächen nach LBO (2,5 m) müssen auf jeden Fall eingehalten werden, um eine ausreichende Besonnung und Belüftungen der Gebäude sowie einen ausreichenden Brandschutz gewährleisten zu können.

An das Gebäude Goethestraße 3 war bisher bereits eine geschlossene Bebauung festgesetzt und vorhanden, diese soll grundsätzlich weiterhin städtebaulich so erhalten bleiben, weshalb für diesen Bereich eine zwingende Grenzbebauung vorgesehen ist.

2.8 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Tiefgaragen

Zur Erstellung von Tiefgaragen ist städtebaulich erwünscht und geboten, weshalb hierfür über die Baufenster hinausgehende Bereiche definiert in denen diese zusätzlich auch ohne Grenzabstände zulässig sind.

2.9 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

2.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen auf die privaten Grundstücke sind insbesondere von der Bundesstraße 3 unerwünscht und deshalb nicht zulässig. Die betroffenen Grundstücke sind ausreichend durch Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes erschlossen.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anbindung der OEG-Haltestelle sowie des östlich mit dem westlich der B3 gelegenen Wohngebietes über eine zusätzliche Straßenquerung (Fußgängerampel etc.) als auch der aktuell geplanten Bebauung vor. Diese Verknüpfung / Anbindung soll in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich erfolgen, weshalb auf diesen Grundstücken ein Gehrecht für die Allgemeinheit vorgesehen ist.

2.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen ist aufgrund der Lärmuntersuchungen (siehe Anlage) mit erhöhten Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 3 zu rechnen.

An allen innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis VI liegenden Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (passiver Schallschutz wie Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, etc.), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 eingehalten werden.

Im den Lärmpegelbereichen II und III sind bei Neubauten oftmals keine über den aktuellen Stand der Technik hinausgehenden besonderen Vorkehrungen an den Gebäuden notwendig, da Gebäudehüllen welche die aktuellen Vorgaben an die Wärmedämmung erfüllen i. d. R. auch die von der DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße erfüllen.

Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den lärmbelasteten Fassaden liegen.

Wo unter Berücksichtigung und Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung die angestrebten Innenraumpegel überschritten werden, müssen entsprechende schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Verwiesen wird in der Festsetzung auf die technischen Regelungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau des Deutschen Instituts für Normung e. V, Berlin, (www.din.de), Ausgabe 1989-11 mit Berichtigungen vom August 1992, aufgrund derer

Vorgaben (Schalldämmmaße) die Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte im Innern der Gebäude sicherzustellen ist.

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden.

2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Ersatz für den eventuellen Wegfall bestehender Bäume und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. möglich.

Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

2.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

2.16 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen, welche auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen sind. Beim späteren Bau der Wohngebäude können diese Böschungen teilweise entfallen. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und sind entschädigungslos zu dulden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit. Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes mit überwiegend Seniorenwohnungen und Studentenapartments ist nicht mit der heute sonst üblichen hohen Motorisierungsdichte zu rechnen. Dazu ist das Gebiet durch die Lage im Ortszentrum und der sehr nahegelegenen OEG-Straßenbahnhalte voll integriert und nicht in vollem Umfang auf den Individualverkehr durch Kraftfahrzeuge angewiesen.

Die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist daher auch bei einem verminderten Stellplatznachweis gesichert und städtebaulich vertretbar.

Städtebaulicher Bestandteil / Voraussetzung für die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung ist zudem die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zur OEG-Haltestelle „Dossenheim Süd“ / Einkaufszentrum „Am Petrus“ sowie des Ortskerns durch die Schaffung und teilweise Kostenübernahme des Investor für die geplante ampelgesteuerte Querung der B 3 direkt vor dem Bauvorhaben in Verbindung mit dem durch das Plangebiet verlaufenden öffentlich gesicherten und vom Grundstückseigen-

tümer herzustellenden und zu unterhaltendem Durchgang für Fußgänger und Radfahrer auf dem Baugrundstück.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl und der Größe der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

Von einer Seniorenwohnung ist gem. der Regelung im Durchführungsvertrag auszugehen, wenn die Bewohner ihren Wohnsitz in dieser gemeldet und mind. 55 Jahre alt sind.

Von einem Studentenapartment ist gem. der Regelung im Durchführungsvertrag auszugehen, wenn die Bewohner ihren Wohnsitz in dieser gemeldet und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- / Mietvertrages an einer Universität / Fachhochschule bzw. sonstiger Lehrinrichtung im Einzugsbereich eingeschrieben sind oder sich in einem Ausbildungsverhältnis befinden

Eine einmal erworbene Nutzungsberechtigung bleibt auch bei Änderung des Ausbildungsstatus erhalten.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.01.2017 zugrunde.

Dossenheim, den 25.01.2017

Hans Lorenz, Bürgermeister

