

GEMEINDE PLANKSTADT

Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften – 2. Änderung

Entwurf

Fassung vom 18.12.2025



SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend – 1. Änderung“ erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	__.__.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	__.__.2025
Entwurfsbilligung und Beschluss zur Veröffentlichung im Internet	gem. § 3 (2) BauGB	am	__.__.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	gem. § 3 (2) BauGB	am	__.__.2025
Veröffentlichung im Internet	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	__.__.2025 __.__.2025
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	__.__.2025 __.__.2025
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	__.__.____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Plankstadt, den

.....

Nils Drescher
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	__.__.____
--	---------------------	----	------------

Satzung über den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend – 1. Änderung“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

Aufgrund § 1 Absatz 3 und § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend - 1. Änderung“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom _____. maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| A Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom _____. |
| B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom _____. |

Anlagen

- | | |
|--------------|---------------------------|
| D Hinweise | in der Fassung vom _____. |
| E Begründung | in der Fassung vom _____. |

Weitere gesonderte Anlagen

- | | |
|---|-------------------------------|
| Anlage 1 - Stellungnahme Artenschutz | in der Fassung vom 28.08.2025 |
| Anlage 2 - Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung | in der Fassung vom 12.09.2025 |

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Gemeinderats-
beschlüssen übereinstimmen.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend - 2. Änderung“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Aufgrund § 1 Absatz 3 und § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend - 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend - 1. Änderung“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom _____. maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

C Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____.

Anlagen

D Hinweise in der Fassung vom _____.

E Begründung in der Fassung vom _____.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinde-ratsbeschlüssen übereinstimmen.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Der Geltungsbereich gliedert sich in ein Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen und in ein allgemeines Wohngebiet.

Im Teilbereich A gilt: „Sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen“ gemäß § 11 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Turn- und Sporthallen)
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (z.B. Mehrzweck- und Veranstaltungshallen, Räume für Vereine, etc.),
- Gastronomie / Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Mensa mit dazugehörigen Küchenräumen, etc.) sowie
- die für die Nutzungen notwendigen Nebenanlagen.

In den Teilbereichen B, C, D, E, F, H und I gilt: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) relativ zur Bezugshöhe (BZH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet:

In **allen Teilbereichen außer Teilbereich G (Parkhaus)** darf die GRZ **mit Tiefgaragen** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für die übrigen in § 19(4) BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen ist die ebenda für sie vorgesehene Überschreitbarkeit der GRZ um 50% maßgebend.

Begrünte Tiefgaragenflächen werden nur zu 50% auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Parkhaus

In Teilbereich G wird die maximal zulässige Grundfläche GRZ gemäß Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt. Für die übrigen in § 19 (4) BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen ist eine darüber hinausgehende Versiegelung bis 0,85 zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe (BZH) für alle Teilbereiche zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NHN) **angegeben im Deutschen Haupthöhenetz 2016 (DHHN2016)** festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) oder technischen Aufbauten zur Gewinnung von regenerativen Energien auf Flachdächern darf die Gebäudehöhe mit der Oberkante dieser Anlagen bis 2.00 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten **sowie Terrassen und Balkone bis zu 2,50 * 5,00 m** nach § 5 Abs. 6 LBO in Anwendung des § 23 (3) S. 2 BauNVO, überschritten werden. (Auf die im zeichnerischen Teil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen wird verwiesen.)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten.

4. **KFZ-Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Fahrradgaragen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

In den Teilbereichen **B und C** sind die gemäß § 37 LBO notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen, ergänzende oberirdische Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind in den Teilbereichen D, E, F, H, I und entlang der Jahnstraße nur innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

Carports / oberirdische Garagen sind in allen Teilbereichen (außer im Teilbereich G als Parkhaus, siehe Ziffer 5) unzulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sowie zur Tiefgarage gehörige Zufahrten und Rampen sind innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (TG) zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen **Straßenverkehrsflächen** eingehalten wird.

Mit Fahrradgaragen (eingehausten Stellplätzen) ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Fahrradgaragen innerhalb der im zeichnerischen Teil mit F gekennzeichneten Flächen für Fahrradstellplätze und -garagen sind auch ohne Abstand zur Verkehrsfläche zulässig.

5. **Parkhaus (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

In Teilbereich G ist die Errichtung eines Parkhauses mit oberirdischen und unterirdischen Geschossen für den Bedarf des allgemeinen Wohngebietes an Stellplätzen mit dazugehörigen, das allgemeine Wohngebiet nicht störenden Nebenanlagen (insbesondere überdachte Fahrradstellplätze) zulässig.

6. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

Zwischen den Teilbereichen G (Parkhaus) und H (Wohnbebauung) ist es zulässig, vom Bauordnungsrecht abweichend, das Maß der Abstandsflächen auf 0,3 H zu reduzieren, sofern Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen. Die Abstandsfläche darf jedoch je Gebäude 2,50 m nicht unterschreiten.

Aufenthaltsräume, die über Fensteröffnungen zum Zwischenbereich zwischen den Teilbereichen G und H verfügen, und bei denen es bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H zu Überschneidungen der Abstandsflächen kommen würde, müssen zusätzlich zu anderen Himmelsrichtungen belichtet werden.

7. **Fläche für Versorgungsanlagen und die Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Nr. 20 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen für Versorgungsanlagen innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig; dies gilt auch für Infrastruktur für Elektromobilität.

7.1. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Niederschlagswasser ist im Plangebiet selbst und auf den im Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ dafür festgesetzten Flächen oder anderen vertraglich mit der Gemeinde Plankstadt vereinbarten Flächen zu versickern. (Siehe auch Teil C - Örtliche Bauvorschriften Ziffer 10ff. und Teil E - Begründung Ziffern 8.3.1 und 13.10.). Die Entwässerungserlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

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

8.1. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen und Privatwege sind, sofern keine Gefahr des Eintrags wasserschädlicher Stoffe besteht und es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist mit wasserdurchlässigen Belägen (mit einem Abflussbeiwert von max. 0,25) anzulegen.

8.2. Schutz gegen Vogelschlag

An Gebäuden mit großflächigen Verglasungen sind als Schutzmaßnahme und um das Kollisionsrisiko zu reduzieren, Vogelschutzglas, Grafikfolien an Glasscheiben oder ähnliches zu verwenden.

8.3. Schutz von Brutvögeln

Je Teilbereich sind je 1 Halbhöhlenkasten und 1 Höhlenkasten an Gebäuden anzubringen.

Die Maßnahme ist durch eine Ökologische Begleitung zum Nachweis der Nutzung der Nistkästen für drei Jahre nach der Installation (3-4 Termine/annum) zu begleiten.

8.4. Schutz von Eidechsen

Bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich der Mauereidechsenvorkommen während der Wintermonate sind die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Eidechsen sind – außerhalb der Winterruhe - vor Baubeginn im Plangebiet abzufangen und auf ein entsprechendes Ersatzhabitat umzusiedeln.

Die Baustelle ist mit einem Reptilienzaun einzufrieden.

9. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers einzurichten.

10. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1. Anforderungen an Außenbauteile

Für **Außenbauteile** und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für **Außenwohnbereiche** ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von >65 dB(A) ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Beurteilungspegel im Tageszeitraum > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichend Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

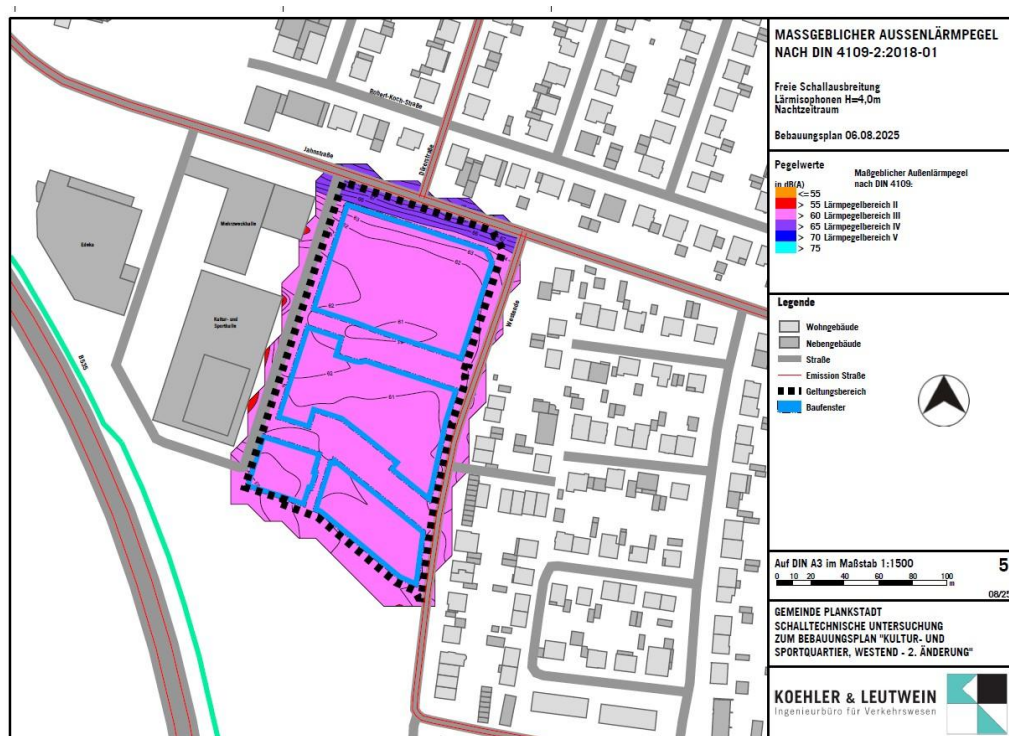


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Quelle: Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 08/2025

10.2. Anforderungen an die Außenhülle des Parkhauses

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Parkhaus (in Teilbereich G) ist der schalltechnische Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes der angrenzenden Bebauung vor schalltechnischen Emissionen des Parkhauses zu führen.

11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

11.1. Bäume auf befestigten Bereichen (Straßen, Plätze)

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 6 m² vorzusehen und eine mit Baumschubstrat nach FLL15 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Volumen, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumschubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

11.2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind ab 500 m² Grundstücksgröße mindestens drei hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie je Grundstück 60 Sträucher zu pflanzen. Es werden die Gehölzarten der Artenliste empfohlen. In Bereichen über Tiefgaragen dürfen die Baumpflanzungen nur in Bereichen mit ausreichender Durchwurzelungstiefe gepflanzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung dauerhaft extensiv (gemäß Hinweise Ziffer 11, Pflanzliste IV) zu begrünen und mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von mind. 12 cm Stärke wie folgt zu versehen: Es darf kein mit Phosphat angereichertes Substrat verwendet werden. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen. Für die Erdaufschüttung über der Drainageschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- - für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
- - für Sträucher mindestens 60 cm
- - bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,0 m-mächtige Substratschicht erforderlich

11.3. Pflanzbindung

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bäume an der Jahnstraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Streuobstbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu ersetzen.

12. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dächer

Die jeweils zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. **12cm** betragen. ~~Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.~~

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).

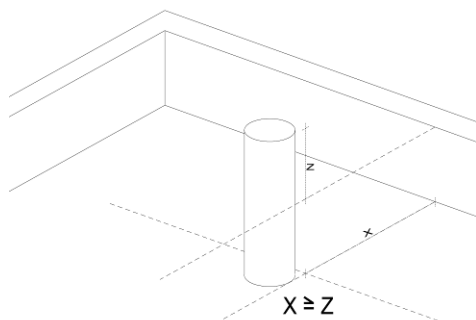


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente müssen bei Flachdächern zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

3. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Für

Wohnungen bis 85 m² Wohnfläche ist jeweils **1 Stellplatz**, für

Wohnungen > 85 m² Wohnfläche sind jeweils **1,5 Stellplätze**

nachzuweisen.

Für die Sonderform des Wohnens „Seniorenrechtliches Wohnen mit Anbindung an die Tagespflege“ (oder vergleichbare Wohnformen) ist für jede wohnungsähnliche Nutzungseinheit 0,15 geeignete Stellplätze nachzuweisen.

Die Nachkommazahl 5 führt zur Aufrundung auf den nächsten ganzen Stellplatz.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen, die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgenommen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung, bewegte Beleuchtung, Sky-Beamer, o.ä. ist unzulässig.

7. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des tiefergelegenen angrenzenden Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen auf Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über OK Stützmauern nicht überschreiten.

Tote Einfriedungen sind nur als Durchblick gewährende Draht- oder Stabgitterzäune mit Hinterpflanzungen (siehe Pflanzliste III **unter Ziffer 11 der Hinweise**) zulässig.

9. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser**10.1. Abflussbeiwerte Dächer**

Alle Dachflächen außer in Teilbereich G (Parkhaus) müssen einen durchschnittlichen, mittleren Abflussbeiwert von **0,2** haben.

~~Die Baufelder B2 und C3 müssen zusätzlich zu der Vorgabe der Abflussbeiwerte der Dächer von 0,5, einen durchschnittlichen, mittleren Abflussbeiwert des gesamten Baufeldes von 0,3 haben. Die beiden Baufelder dürfen das abfließende Regenwasser in den südlichen, öffentlichen Bereich (EG11) einleiten, wo es über eine zentrale Mulde versickert wird.~~

10.2. Überflutungsnachweis

Alle privaten Baufelder müssen den Überflutungsnachweis auf ihrem Grundstück führen.

Teil D - Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Wasser

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Wasserversorgung

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

3. Feuerwehr und Katastrophenschutz / Löschwasserversorgung

Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von vier Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) zu berücksichtigen.

Vorbeugender Brandschutz

Feuerwehraufstellflächen

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung sind die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sowie § 2 LBOAVO zu berücksichtigen.

4. Leitungen

4.1. Netze BW

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sollen Baufirmen Lagepläne bzw. Leitungsauskünfte einholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

Bezüglich Koordination und Umsetzung dieser Maßnahmen, wenden Sie sich bitte frühzeitig, vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen an **Netze-BW, Abteilung Projektierung**.

4.2. Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich in den Telekommunikationsanlagen der Telekom. Entlang der Straße Westende verläuft eine umfangreiche und wichtige Telekommunikationstrasse. Die TK-Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse

soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

5. Geologie und Rohstoffe

5.1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Mannheim-Formation, älterer Auenlehm, Hochflutlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.2. Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

6. Altlasten/ Bodenschutz/ Bodenverunreinigung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen.

6.1. Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 u. 3 BodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Erdaushub soll, soweit möglich, auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen 1 sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Sollte innerhalb des Plangebietes auf einer unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt werden, ist gemäß § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

6.2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

7. Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

In Neubaugebieten werden zur Wärmeerzeugung häufig Luft-Wärmepumpen installiert, die gerade bei enger Bebauung zu Lärmbelastigungen führen können. Entscheidende Kriterien sind dabei Aufstellungsort und Schallleistungspegel der Wärmepumpen. Als Stand der Technik gelten Geräte mit einem Schallleistungspegel von max. 50 dB(A).

Empfohlen wird, dass bei der Geräte- und Standortwahl zur Vermeidung von Lärmbelastigungen die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der LAI zu beachten sind.

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind die geltenden gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz (z. B. TA Lärm) zu beachten.

8. Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

9. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Auf die Photovoltaikpflicht gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaschutzG) und die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) wird hingewiesen.

10. Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können im Rathaus der Gemeinde Plankstadt, Bauamt, Schwetzingen Str. 28, zu den Sprechzeiten montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen werden.

11. Artenverwendungsliste**Pflanzliste 1: Bäume 2. Ordnung für den Straßenraum und Stellplatzflächen. mind. STU 20-25****4xv. 1**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	Spitzahorn	2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'		2. Ordnung
<i>Ainus x spaethii</i>	Purpurerle	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	2. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche	2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Winterlinde	2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'		2. Ordnung
<i>Ulmus-Hybride</i> 'Columella'	Säulen-Ulme	2. Ordnung

Pflanzliste II: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung mind. STU 18-20 3xv. 1 1

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	1. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	1. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	1. Ordnung
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	2. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	1. Ordnung
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	1. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	1. Ordnung

Pflanzliste III standortheimische Sträucher mind 3xv. 1

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste IV für extensive Dachbegrünung:

Sedum/Kräuter	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenschafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Centaurea scabiosa</i> Scarbiosen-	Flockenblume
<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	Wiesenmargerite
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hieracium x rubrum</i>	Rotes Habichtskraut
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Felsennelke
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saponaria ocymoides</i>	Polsterseifenkraut
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i> 'Weiße Tatra'	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Teppichsedum
<i>Sempervivum montanum</i>	Bergdachwurz
<i>Thymus montanus</i>	Bergthymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Verbascum phoeniceum</i>	Phönizische Königskerze
<i>Veronica teucrium</i>	Büschelveronica
Gräser	
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Carex humilis</i>	Erdsegge
<i>Carex montana</i>	Bergsegge
<i>Festuca amethystina</i>	Amethystschwingel
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
<i>Poa compressa</i>	Platthalmrispe

12. Maßnahmen zum Artenschutz**12.1. Leuchtmittel**

Die nächtliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichteten ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 40°C haben. Die Lichtstärke ist über eine Halbnachtschaltung zu reduzieren, sodass nach DIN 13201 immer die erforderliche Lichtstärke gewährleistet ist. Ausschluss von Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Boostern (Störung nachtaktiver Tiere)

12.2. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden zusätzlich zu den unter Ziffer 8.2 ff der textlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich (A) durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern:

Vögel:

- (V) Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG.

13. Kriminalprävention

Auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ und die

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg

Römerstr. 2 - 4, 69115 Heidelberg

Tel.: 0621 174-1234

E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de.

wird hingewiesen

Teil E - Begründung

1. Planerfordernis / städtebauliches Konzept / bestehendes Baurecht / Verfahren

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und dem Ausbau der örtlichen Sport-, Kultur- und Wohnfunktion. Neben einer guten Infrastruktur und dem ausreichenden Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen, sollen auch die für das Wohnen erforderlichen Versorgungseinrichtungen den Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung tragen und ausgebaut werden können. Um diesen Planungszielen zu entsprechen und neben dem Angebot an Kultur- und Sportaktivitäten auch dem hohen Siedlungsdruck gerecht zu werden wurde im Jahr 2021 die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets KUSQ beschlossen, in dem auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll.



Abb.: Gestaltungsplan, Stand 11.10.2021 (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Einhergehend mit den Studien zum Hallenumbau wurde der oben abgebildete städtebauliche Entwurf für das gesamte Plangebiet erarbeitet. Der Entwurf greift im westlichen Bereich den Neubau einer Kultur- und Sporthalle/ Mehrzweckhalle unter Beibehalt eines kleinen Teils der bestehenden Struktur als Verlängerung zum Bestandsgebäude entlang der Jahnstraße auf. Ziel der Planung soll aber auch die Verbesserung der städtebaulichen Situation verbunden mit der Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohnquartiers sein. Im östlichen Plangebiet ist deshalb eine Wohnbaufläche mit integriertem Pflegewohnheim geplant, in dem auch Wohnflächen für Betreutes Wohnen vorgesehen sind. Im Süden wird entlang der L535 ein Fuß und Radweg

verlaufen. Zudem befindet sich hier eine größere Parkfläche mit Spielflächen für alle Generationen. Die Planung ergänzt den Siedlungsbereich mit neuen Mehrfamilienhäusern auf den ehemaligen Hallen-, Parkplatz-, und Freiflächen. Dabei waren auch die außerhalb des Plangebiets eingetretenen Veränderungen, wie die zwischenzeitlich errichtete B535, der **westlich angrenzende Bebauungsplan** „Einzelhandelsmärkte Jahnstraße“ sowie der neue Flächennutzungsplan, planerisch aufzunehmen. Im Rahmen der Bebauungsplanung waren wichtige Themen wie beispielsweise Ökologie oder Immissionsschutz zu bearbeiten. Besonderen Wert wurde auf eine gute Verkehrsanbindung der neuen Hallen, vor allem für Radfahrer und Fußgänger gelegt.

In einer 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften wurde bereits der Stellplatzschlüssel für die Ermittlung der baurechtlich notwendigen Stellplätze angepasst.

1.1. Planerfordernis 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Wohnbauflächen sollen nun an Investoren veräußert werden, welche auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs eine Bebauung realisieren möchten.

Aufgrund einer bestehenden Leitungstrasse parallel zur Jahnstraße, welche nicht verlegt werden kann, müssen die Baufelder im Norden angepasst werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen ebenfalls ein Fuß- und Radweg sowie private Stellplätze (unter Erhalt der vorhandenen Bäume) entlang der Jahnstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenso stellt sich der im mittleren und südlichen Baufeld geplante geförderte Wohnungsbau und das betreute Wohnen/Tagespflege mit den bisher geforderten unterirdischen Stellplätzen als nicht wirtschaftlich dar.

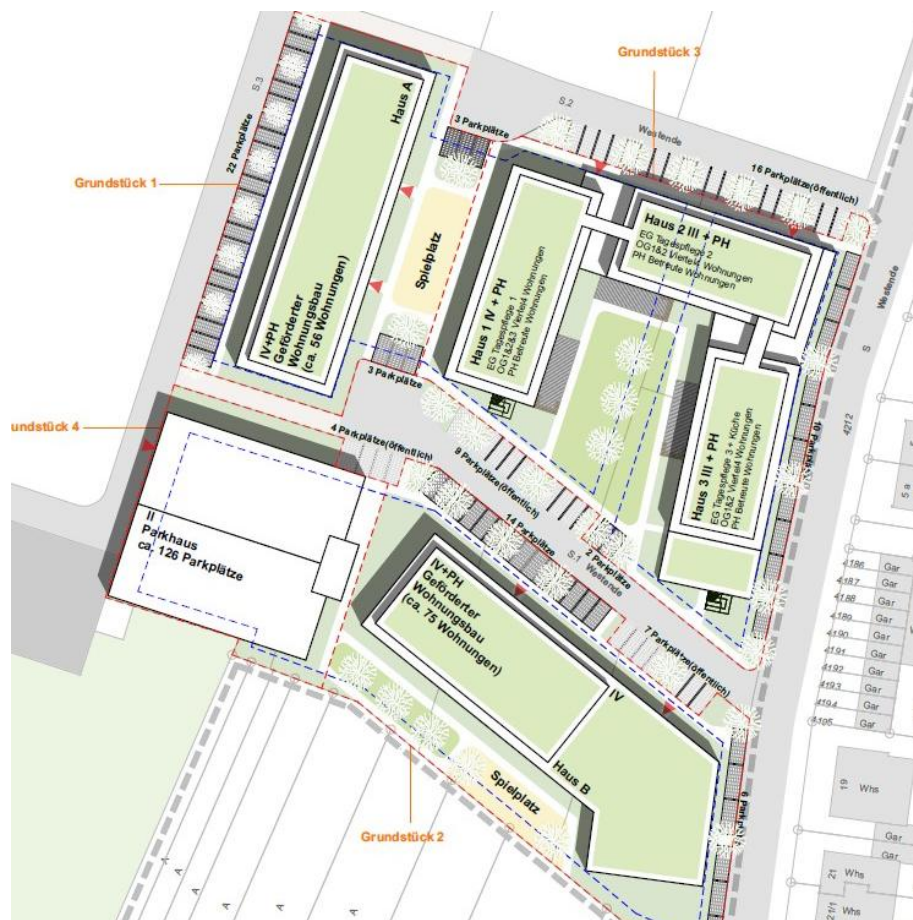


Abb.: Lageplan (Ausschnitt mittleres und südliches Baufeld), Stand Sept. 2024, Quelle: MAI Architektur - Interior

Daher soll im Südwesten des Geltungsbereichs der 1. Änderung zur Sporthalle/dem Parkplatz (Südwesten des Plangebiets) hin ein oberirdisches Parkhaus angeordnet werden. Dieses wäre

auf Basis des geltenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da die bisherige Baugrenze überschritten würde. Das Parkhaus ist als nicht-öffentlich vorgesehen, sondern ausschließlich für den Bedarf der geplanten Wohnbebauung. Das Parkhaus wirkt sich zwar positiv (abschirmend) hinsichtlich Verkehrslärm von der B 535 aus, muss aber hinsichtlich der eigenen Auswirkungen (Emissionen aus Verkehrsbewegungen innerhalb des Parkhauses) auf das Plangebiet planungsrechtlich betrachtet werden.

Ebenso sollen an der südlichen gebietsinternen Querstraße, entlang der Straße „Westende“ und dem Eugen-Pfaff-Ring zusätzliche oberirdische Stellplätze angeordnet werden.

Des Weiteren soll im mittleren Baufeld eine etwas veränderte Konzeption verfolgt werden, die zur Halle hin geförderten Wohnbau und zum Westende hin Tagespflege und betreutes Wohnen um einen Hof herum vorsieht. Auch im südlichen Baufeld soll nunmehr geförderter Wohnungsbau als Zeilenbau entstehen.

Für den Bau des „Hauses der Vereine“ sollen aus Nachhaltigkeitsgründen Teile der Tragstruktur der alten Halle Verwendung finden. Dazu soll östlich des Eugen-Pfaff-Rings eine Stützenreihe erhalten bleiben, welche auch die Bestandsdeckenplatte trägt. Die neue Fassade muss aus energetischen Gründen (Vermeidung von Wärmebrücken) außen vor dieser Stützenreihe sitzen. Dazu ist eine Anpassung des bisher auf 3,50 m Abstand von der Straße vorgesehenen Baufensters auf einen Abstand von 1,50 m erforderlich.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebaulichen Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2. Verfahren zur 1. Änderung nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 2 ha.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BImSchG genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Regionalplan

Die Gemeinde Plankstadt liegt laut einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar im hochverdichteten Kernraum (N) und an der Regionalen Entwicklungsachse (Z) Speyer – Hockenheim – Schwetzingen – Heidelberg, sowie zwischen den beiden Oberzentren Mannheim und Heidelberg. Als Kleinzentrum ist Plankstadt im Regionalplan als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiter zu entwickeln.

Außerdem sind laut Regionalplan angemessene Flächenreserven für Neuansiedlungen vorzuhalten und ausgeprägte Standortqualitäten zu verfolgen, um Siedlungsflächen so weiterzuentwickeln, dass „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung möglichst gedeckt werden“.

Die Fläche, auf die geplante Wohnbebauung entstehen soll, sind im Bereich der bestehenden Mehrzweckhalle als Bestand dargestellt. Die Flächen zwischen der B 535 und dem bestehenden Siedlungsrand sind hier weiß dargestellt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das betreffende Areal somit frei von Festlegungen. Belange der Raumordnung stehen der vorliegenden Planungsabsicht demnach nicht entgegen.

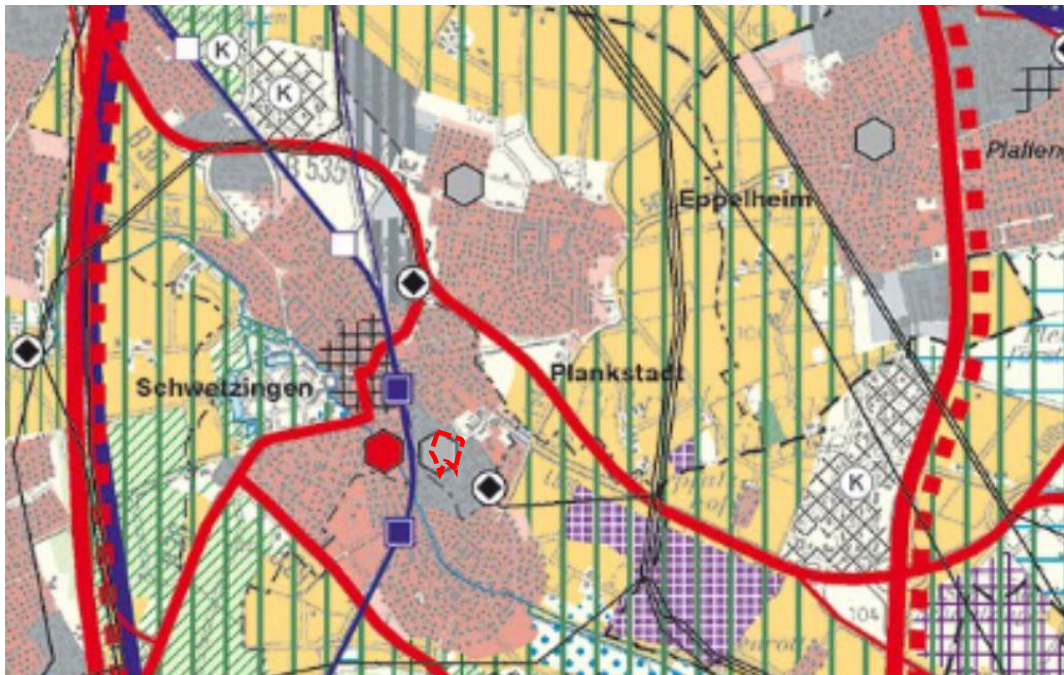


Abb.: Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 12.10.2021 (Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regional-plan/erp-raumnutzungskarte-ost.pdf>)

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand 2025) zum größten Teil als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die übrige Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet bauliche Nutzungen und die Entwicklung des Freiraums vor, wozu die planerischen Ideen des städtebaulichen Entwurfs passen.

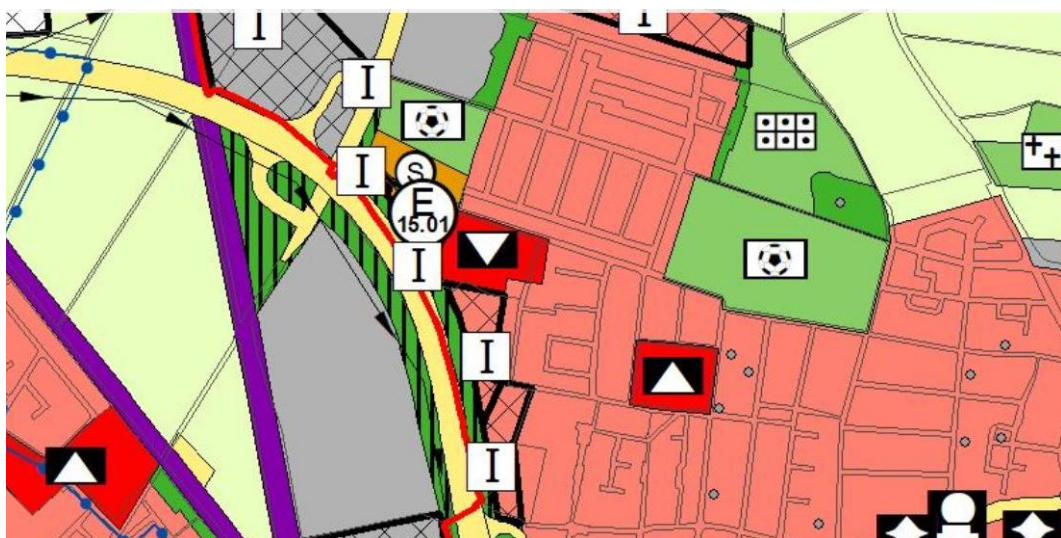


Abb.: FNP, Stand 13.10.2021 (Quelle: http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_aktuell.html)

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche im Westen (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung), auf der die neuen Mehrzweckhalle entstehen soll, ein Sondergebiet fest und für den östlichen Teil (den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans) weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Folglich kann der Bebauungsplan entsprechend dem derzeitigen Planungsstand als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Geltendes Bauplanungsrecht / Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan Kultur- und Sportquartier Westend (aus dem Jahr 2021) weist im hier überplanten Geltungsbereich der 1. Änderung bereits ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Flurstücke wurden im Hinblick auf diese Planung vermessungstechnisch bereits neu geordnet.

Der kleine Teilbereich des Flurstücks 6599, welcher für die Änderung des Baufensters überplant wird, weist ein Sondergebiet aus, diese Festsetzung bleibt ebenfalls erhalten.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 6600, 6585, 6586 (Verkehrsfläche), 6587, 6588, 6589, 6590 (Verkehrsfläche), 6591, 6592, 6593, 6594, Teile der Flurstücke 6598 (Verkehrsfläche Eugen-Pfaff-Ring), 6599 (Halle) und 1316/14 (Jahnstraße) und erstreckt sich, wie dem zeichnerischen Teil zu entnehmen, auf ca. 2,0 ha. Das Plangebiet wird im Norden von der Jahnstraße, im Osten vom bestehenden Ortsrand und der Straße Westende, im Süden von den öffentlichen Grünflächen zur Landestraße L535 und im Westen von den Flächen des Kultur- und Sportquartiers begrenzt.

Westlich des Plangebiets befindet sich bereits die Mehrzweckhalle die umgebaut werden soll. Die Fläche im Nordosten des Plangebiets wird durch eine große und zum Teil vollständig versiegelte Parkplatzfläche geprägt. Der Südwesten und Süden ist bisher noch unbeplant und wird von Streuobstbestand geprägt.

Die Wohnbaugrundstücke sollen an zwei Investoren veräußert werden.

Die östlich angrenzende Bestandsbebauung wird von 2½ bis 3-geschossigen Wohnhäusern mit überwiegend Satteldächern geprägt.

5. FFH-Schutzgebiet und Biotope

FFH- Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Auswirkungen der Planung auf Biotope sind deshalb nicht zu erwarten.

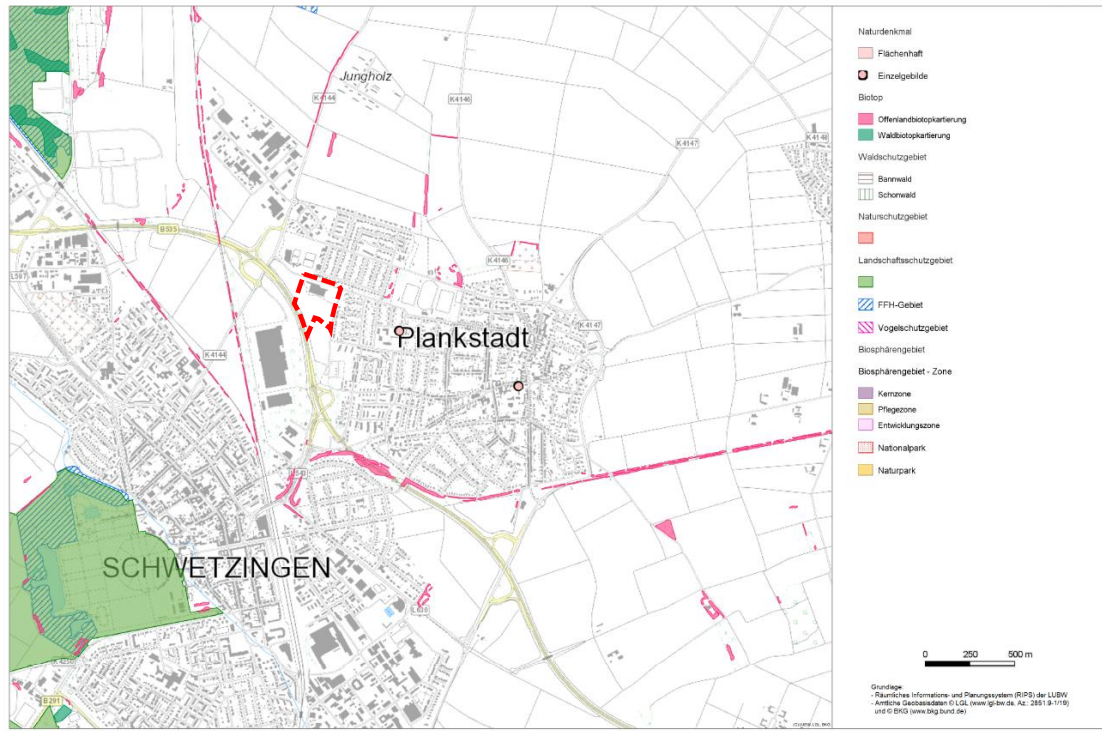


Abb.: Schutzgebiete, Stand 07.10.2021 (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>)

6. Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde **zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westende“** eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, April 2022).

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet erfüllt nach derzeitigem Kenntnisstand eine ökologische Funktion als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Es ist unter Vorbehalt der Einhaltung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Einer den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Neuordnung des Plangebiets stehen bei Beachtung und Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen somit Gründe des Artenschutzes nicht entgegen.

6.1. Artenschutz zur 1. Änderung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die artenschutzrechtlichen Belange erneut vom Gutachter überprüft (Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, 28. August 2025, Anlage 1).

„Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westende“ entstehen keine neuen Eingriffe, die artenschutzrechtlichen Belange berühren. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der artenschutzrechtlichen Prüfung vom April 2022 besitzen weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit und sind in den Festsetzungen aus dem geltenden B-Plan bereits erfüllt. Eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat auch in der 1. Änderung zu erfolgen.“

Die im Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ in Teil B unter Ziffer 8 festgesetzten externen Maßnahmen galten für das Sondergebiet, das allgemeine Wohngebiet und die öffentlichen Grünflächen gemeinsam. Die Maßnahmen wurden inzwischen bereits größtenteils erfolgreich umgesetzt.

Da sich auf den befestigten Parkplatzflächen im Norden des Geltungsbereichs der 1. Änderung weitere Eidechsenvorkommen befinden können, bzw. wieder einwandern könnten und zudem durch weitere Rodungsmaßnahmen Nistmöglichkeiten entfallen könnten, sind unter Ziffer 8 der Textlichen Festsetzungen weiterhin Maßnahmen zum Ausgleich und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände festgesetzt.

Die bereits umgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht wieder aufgenommen.

7. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB nicht zu erstellen.

8. Erschließung

8.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen: Im Norden an die Jahnstraße, im östlichen Bereich an die Straße „Westende“ und im Westen an den Eugen-Pfaff-Ring.

Für die Erschließung des neuen Wohngebiets werden zwei Stichstraßen mit PKW-Wendehammer an die Straße „Westende“ angebunden. Diese dienen überwiegend zur Anlieferung von Waren für das Pflegewohnheim und der Anfahrt für die Feuerwehr. An diesen beiden Stichstraßen, werden durch die 1. Änderung zusätzliche öffentliche (Besucher-)PKW-Stellplätze vorgesehen.

Das private Parken soll in Teilbereich B und C überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen bzw. für die Teilbereiche D, E, F, H und I in einem im Südwesten (angrenzend an die öffentliche Parkplatzfläche) neu zu errichtenden Parkhaus (in Teilbereich G) angeordnet werden. Nach derzeitiger Vorplanung erfolgt die Zufahrt sowohl der Tiefgarage als auch des Parkhauses über die westlich angrenzende Erschließungsstraße des „Kultur- und Sportquartier, Westend“ (Eugen-Pfaff-Ring), so dass die Straße „Westende“ durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht übermäßig zusätzlich belastet wird.

Zusätzlich sollen an der Jahnstraße ca. 17 oberirdische Stellplätze als Senkrechtparker angeordnet werden, welche den Teilbereichen B und C als private Stellplätze zugeordnet werden sollen. Diese Stellplatzflächen sollen in den Besitz der Eigentümer von Teilbereich B und C übergehen und sind daher als Allgemeines Wohngebiet bzw. Flächen für Stellplätze (ST) ausgewiesen.

Während das Westende die südlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere erschließt, gelangt man über die nördlich gelegene Jahnstraße direkt an das überregional angeschlossene Verkehrsnetz der Umgehungsstraße B 535, die mittig in der Achse Mannheim Heidelberg liegt.

8.2. Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. In Teilbereichen die überwiegend der Wohnnutzung dienen, muss die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 96 m³/h muss im Einsatzfall

2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Feuerwehraufstellflächen

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung sind die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrlflächen) sowie §2 LBOAVO zu berücksichtigen.

Verringerte Abstandflächen

Zwischen den Teilbereichen G und H sollen – soweit Anforderungen an den Brandschutz dem nicht entgegenstehen - verringerte Abstandsflächen zugelassen werden, um den benötigten Bedarf an Wohnflächen schaffen und die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Quartier nachweisen zu können. Der Nachweis des ausreichenden Brandschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Mindestabstandsflächen von je 2,50 m je Gebäude sind einzuhalten.

8.3. Ver- und Entsorgung Niederschlagsentwässerung

Gemäß WHG ist das örtlich unverschmutzt anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Um zu prüfen, ob und wenn ja, mit welchen technischen Einrichtungen dies möglich ist, hatte die Gemeinde Plankstadt zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt (Ramboll Deutschland GmbH, Hamburg, Dezember 2021). Die Erkenntnisse zeigten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet möglich sein wird. Dazu tragen bei:

- Grundsätzlich versickerungsfähige Böden
- Niederschlagswasser-Retention auf den zu begrünenden Flachdächern:
- Die Niederschlagswasser – Retention auf den zu intensiv zu begrünenden Tiefgaragendächern in den Teilbereichen **B und C**.
- Die Versickerung des auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der öffentlichen Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans).

Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

8.3.1. Versickerungsflächen in der 2. Änderung

Die Niederschlagsversickerung für das nördliche und mittlere Baufeld der geplanten Wohnbebauung (Teilbereiche B bis F) soll weiterhin möglichst auf dem jeweils eigenen Grundstück erfolgen. Bei Errichtung einer Tiefgarage sind die räumlichen Möglichkeiten hier eingeschränkt. In Abstimmung mit der Gemeinde sind für Spitzenbelastungen die Nutzung von technischen Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung auf kommunalen Grundstücken (z.B. nahe des Haus der Vereine) möglich, sofern vertragliche Regelungen hierzu zwischen Investor und Gemeinde Plankstadt geschlossen werden.

Die Niederschlagsentwässerung der südlichen Wohnbauflächen in den Teilbereichen G, H und I (wie ursprünglich geplant auf die im Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserversickerung im Bereich der südlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung angrenzenden öffentlichen Parkanlagen außerhalb des Geltungsbereichs (im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt)) wurde geprüft und wird als Variante im Nachgang mit den übrigen Möglichkeiten verglichen.

Die ursprünglichen Festsetzungen von Abflussbeiwerten für die Dachflächen (nunmehr angepasst auf 0,2) und Abflussbeiwerten für die Baufelder wurden beibehalten und an die geänderten Bezeichnungen der Teilbereiche angepasst.

Für das Parkhaus in Teilbereich G, bei dem nicht von einem Gründach auszugehen ist, welches die erforderlichen Abflussbeiwerte erfüllen kann, wurde die Möglichkeit einer technischen Lösung ergänzt mit dem Hinweis, dass wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen dürfen. Die Entwässerungserlaubnis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen.

Um die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans veränderten Voraussetzungen zu überprüfen wurde eine Wasserhaushaltsbilanz aufgestellt (BIT Ingenieure, Karlsruhe, 08.12.2025, Anlage 3).

9. Verkehrsbelastung / Leistungsfähigkeit Verkehrswege und –knoten

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Plankstadter Straßennetzes und als Berechnungsgrundlage für den Verkehrslärm wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2021).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kultur- und Sportquartier Westend“ in Plankstadt wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine verkehrstechnische Untersuchung aufgestellt. Die vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden anhand von Zählungen aus dem Jahr 2019 hochgerechnet und bewertet. Für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde eine zusätzliche Verkehrserzeugung von insgesamt 400 Kfz/24h jeweils im Ziel- und Quellverkehr ermittelt, welche an unterschiedlichen Zugangspunkten auf die Jahnstraße einfahren.

Aufgrund der moderaten Belastungen im Zuge der Jahnstraße und den relativ geringen Zuflüssen an unterschiedlichen Einmündungen ist die Leistungsfähigkeit an allen Bereichen gegeben.

Da sich die Planungen hinsichtlich öffentlicher Nutzungen (Halle und Haus der Vereine) und Wohnbebauung nicht grundsätzlich verändert haben, wird davon ausgegangen, dass sich die Voraussetzungen der verkehrstechnischen Stellungnahme aus dem Jahr 2021 nicht geändert haben.

10. Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend – 1. Änderung“ ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 13. Januar 2026, Anlage 2).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kultur- und Sportquartier Westend“ in Plankstadt wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, des bestehenden und zukünftigen Gewerbe- und Betriebsanlagenlärms sowie des Sportanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der

16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes verträgliche Verhältnisse bei gewissen Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten vorwiegend in den Randbereichen, welche zu den Verkehrslärmemittenten hin orientiert sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll zu erstellen sind, ist es erforderlich die betroffenen Fassaden mit ausreichend hohen Schalldämmmaßen zu versehen. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergeben sich im Umfeld keine abwägungsrelevanten Erhöhungen der Lärmbelastung.

Gewerbelärm

Die Variante eines Parkhauses mit vollständig geschlossenen Fassaden nach Norden und Osten bringt eine Einhaltung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete durch die Nutzung des Parkhauses. Die Erstellung eines Parkhauses im Plangebiet ist somit unter gewissen Voraussetzungen bzw. bei Umsetzung zumutbarer technischer Maßnahmen möglich und die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben nachgewiesen.

Es wird empfohlen, in den Bebauungsplan an der nördlichen und westlichen Fassade des Parkhauses eine Kennzeichnung „Lärmschutz“ nach § 9 BauGB einzutragen ohne weiter definierte Ausführung.

Im Rahmen der Baugenehmigung muss dann konkret nachgewiesen werden, wie mit entsprechender Ausgestaltung der einzelnen Fassaden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Betriebsanlagen-/ Sportanlagenlärm

Durch die Betriebsanlagen-/ Sportanlagengeräusche der Nutzungen der geplanten Kultur- und Sporthalle ergeben sich bei den zu erwartenden Nutzungsintensitäten aufgrund der schalltechnisch günstig gewählten Orientierung von Hallenzugängen und Parkplätzen für die bestehende und geplante Wohnbebauung verträgliche Belastungen. Geringfügige Überschreitungen an einer Fassade eines geplanten Gebäudes innerhalb des Plangebietes können als hinnehmbar gewertet werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Besucher im Veranstaltungsfall nur die südlich der Halle vorgesehenen Stellplätze nutzen und eine Nutzung von privaten Stellplätzen entlang des Eugen-Pfaff-Rings ausgeschlossen wird.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Auswirkungen Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet

Grundsätzlich ergeben sich im Plangebiet überwiegend verträgliche Wohnverhältnisse. Aufgrund der Überschreitungen von Orientierungs- und Immissionsgrenzwerten in den Randbereichen durch Verkehrslärm sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von abschirmenden Bauwerken an der Jahnstraße aufgrund der städtebaulichen Situation nicht einsetzbar sind und an der Bundesstraße eine Erhöhung des Lärmschutzes schwer zu realisieren ist, wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan für die betroffenen Fassaden festzusetzen.

Außenwohnbereiche, die einem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen und damit als schutzbedürftig gelten, sind zur Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze

Distanzen bei Beurteilungspegeln infolge Verkehrslärms von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum (BVerwG Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1075.04) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen und entsprechend festzusetzen.

Auswirkungen der zusätzlichen Nutzungen auf das Umfeld

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung ergeben sich im Umfeld keine maßgeblichen Steigerungen bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder das Ansteigen auch nur in geringem Umfang von bereits sehr hoch belasteten Gebäudefassaden. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz ergibt sich daher durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes im Umfeld nicht.

Auswirkungen Gewerbelärm ausgehend von Anlagengeräuschen nach TA-Lärm

Tagsüber werden durch den Betrieb eines Parkhauses im Plangebiet an allen maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld und innerhalb des Plangebietes die Richtwerte der TA Lärm eingehalten, sodass ein verträgliches Wohnen möglich ist.

Nachts werden an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebietes bei Ansatz von vollständig oder teilgeöffneten Fassaden des Parkhauses nach Norden und Osten die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten. In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass durch ein vollständiges Schließen der nördlichen und östlichen Fassaden die Richtwerte der TA Lärm ab nahezu allen Fassaden innerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. Verbleibende geringfügige Überschreitungen werden durch die Parkplatzbewegungen innerhalb des Plangebietes verursacht und als hinnehmbar bewertet.

Auswirkungen Betriebsanlagen-/ Sportanlagenlärm

Bei den Ansätzen für einen regelmäßiger eintretenden Veranstaltungsfall (mehr als selten bzw. mehr als zehn Mal pro Jahr) entstehen aufgrund der schalltechnisch günstig gewählten Orientierung von Hallenzugängen und Parkplätzen sowie der geplanten Anordnung des Parkhauses für die bestehende und geplante Wohnbebauung überwiegend verträgliche Belastungen. Geringfügige Überschreitungen an einer Fassade eines geplanten Gebäudes innerhalb des Plangebietes können als hinnehmbar gewertet werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Besucher im Veranstaltungsfall nur die südlich der Halle vorgesehenen Stellplätze nutzen und eine Nutzung von privaten Stellplätzen entlang des Eugen-Pfaff-Rings ausgeschlossen wird.“

Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 und 10.2 aufgenommen.

11. Erfordernisse des Klimaschutzes

Der Rhein-Neckar-Raum zählt klimatisch zu den wärmsten Gebieten Deutschlands, mit einer mittleren Jahrestemperatur von über 10°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt etwa bei 667 mm (nach MULLER-WESTERMEIER 1996). Dementsprechend wichtig ist der zusätzliche Mikroklimaschutz.

Das Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim beschreibt das Plangebiet als Freifläche mit klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion sowie als mittleres Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss oder Luftleitbahn mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger Belastung.

Teile des Plangebiets sind bereits als Parkplatzflächen versiegelt, der südliche Teil ist derzeit noch als Grünanlage und landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um den dringend benötigten Wohnraum anbieten zu können, wird das Plangebiet städtebaulich neu geordnet. Dabei werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans nur Flächen überplant, welche gemäß Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ bereits über Baurecht verfügen. Darüber hinausgehende Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Kompensation von durch Neubauten ggf. teilweise verminderter mikroklimatischer Kaltluftentstehung nimmt bei der Siedlungskonzeption, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlägt, einen hohen Stellenwert ein. Teile der derzeit versiegelten Flächen können durch die Bebauung mit durchgehend zu begrünenden Flachdächern und intensiv begrünten Tiefgaragen, wie es die Planung vorsieht, einen Teil ihrer seit langem teilweise auch durch ihre steinerne und versiegelte Befestigung schon abhanden gekommene mikroklimatische Kühlfunktion wiedererlangen. Die Festsetzungen vermeiden die Entstehung oberirdisch versiegelter Flächen und sichern die Gebietsdurchgrünung.

Die für den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen und externe Ausgleichsflächen werden durch die 1. Änderung nicht berührt und bestehen unvermindert fort.

Der Angebotsbebauungsplan kann noch keine verbindliche Aussage zur genauen technischen Klimaerzeugung der Gebäude im Gebiet machen. Den derzeitigen Stand der Technik in einem mehrere Jahre geltenden Bebauungsplan vorzuschreiben, wird auch hinsichtlich des technischen Fortschritts und wegen des dadurch zu befürchtenden Eingriff in den Markt nicht befürwortet. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird ab 2022 aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen eingefordert. Der Bebauungsplan sieht aber über die Themen hinaus, die er nicht regeln soll oder braucht, bewusst viele Möglichkeiten und Optionen für ökologisches Bauen und die regenerative Energieerzeugung vor.

So ermöglicht die von der Gebietsgeometrie abhängige Erschließung des Gebietes eine gute Südausrichtung der Gebäude, kompakte Gebäudekubaturen für ein gutes A/V-Verhältnis und eine weiterhin gute Durchlüftung des Gebietes und der angrenzenden Gebiete, gut gegliederte Gebäudeeinheiten für einen leichten modularen Zusammenschluss der Gebäude, z. B. auf gemeinsamen Tiefgaragen oder zur gemeinsamen Nutzung lokal generierter nachhaltiger Energieformen.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Teilbereich A wird ein sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die planungsrechtliche Grundlage für den Um- und teilweisen Neubau der Kultur- und Sporthalle geschaffen werden. Auch wenn Sporthallen unter Umständen auch in anderen Gebietsarten der BauNVO zulässig sein können, ist es hier dem ausdrücklichen Planungsziel der Gemeinde geschuldet, im Teilbereich A nur die Zulässigkeit ihres geplanten Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen-Komplexes zu begründen. Andere Nutzungen sind hier nicht geplant und nicht zulässig. Zudem soll hier die aktuell durch Sport- und Veranstaltungsräumen bestehende „alte“ Mehrzweckhalle mit öffentlichen Einrichtungen wie Kultur- und Veranstaltungshallen und dazugehörigen Verpflegungsräumen und Flächen zur Erweiterungen für die Zukunft gesichert werden. Deshalb wird ein entsprechendes sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im „sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen“ sind daher Anlagen für sportliche Zwecke in Form von Turn- und Sporthallen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke in Form von Veranstaltungshallen, der Gastronomie /Schank- und Speisewirtschaften, eine Mensa mit dazugehörigen Küchenräumen sowie die für die Nutzungen notwendigen Nebenanlagen zulässig.

In allen anderen Teilbereichen außer Teilbereich G (Parkhaus, siehe auch Ziffer 12.5 der Begründung) wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zwischen den im Norden, Westen und Süden liegenden Wohngebäuden ist im Zentrum der Wohnanlage die spä-

tere Errichtung eines Pflegeheims (Tagespflege) anvisiert (Teilbereich E und F). Als Erweiterung zum Pflegeheim sind in den Häusern auch Einrichtungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können sind hier neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden -und damit gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe- sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und ausdrücklich auch Nutzungen mit weiteren kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen allgemein zulässig.

Aufgrund der Nähe der Baugrundstücke zur westlich liegenden Kultur- und Sporthalle sind zudem in Anwendung von § 1 Abs. 5-9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wie Büro- und Geschäftsbauwerke allgemein zulässig.

Das Wohngebiet soll hauptsächlich dem Wohnen, der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund anderer Planungsziele, der fehlenden Flächeneignung und besserer Alternativstandorte im Gemeindegebiet ausgeschlossen, zudem entsprechen sie nicht den Zielen des städtebaulichen Konzepts. Anlagen für kirchliche Zwecke würden wellenartig zu bestimmten Tagen und Uhrzeiten externe Fluktuation ins Gebiet bringen, wofür die gewählte, oberirdisch schwerpunktmäßig fußläufige Erschließungsform nicht geeignet ist. Zudem werden kirchliche Einrichtungen von der Gemeinde an anderen Stellen im Ort präferiert, die dafür besser geeignet sind. Da auch Schank- und Speisewirtschaften einen sich auf gewisse Tageszeiten oder Tage (z.B. Wochenende) konzentrierenden Besucherstrom im Gebiet erzeugen, und darüber hinaus mit der benachbarten Sport- und Mehrzweckhalle im benachbarten SO wesentlich besser vereinbar sind, sind im allgemeinen Wohngebiet auch Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die GRZ entspricht mit 0,8 dem in § 17 (1) BauNVO ausgewiesenen Orientierungswert für sonstige Sondergebiete in Teilbereich A. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ebenfalls lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf im festgesetzten Teilbereich A mit den in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Erhöhung der sogenannten GRZ II ist in Teilbereich A städtebaulich vertretbar und zur Sicherung des geplanten Konzepts notwendig, um sicherzustellen, dass alle notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Vorplätze und Anlieferungen entsprechend der Erfordernisse der Hallennutzung zulässig sind. Diese Erhöhung wird teilweise durch die Festsetzungen und Bauvorschriften dieses Bebauungsplan zu den begrünten Flachdächern, wasserdurchlässigen Befestigungen und zur Grünordnung ausgeglichen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet liegt die festgesetzte GRZ mit Werten zwischen 0,45 und 0,55 über dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, um aus städtebaulichen Gründen das geplante Siedlungskonzept zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu sichern.

Die Erhöhung der Werte in den Teilbereichen B und C dienen der Ermöglichung des städtebaulich erwünschten Gebäudeensembles trotz des in der 1. Änderung geänderten, etwa um 10% verkleinerten Grundstückszuschnitts (bedingt durch die veränderte Lage des öffentlichen Gehwegs entlang der Jahnstraße).

In den Teilbereichen D, E und F soll der Angebotsbebauungsplan gemäß derzeitigen Überlegungen z.B. die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke ermöglichen, die im zentral gelegenen Siedlungsbereich oberirdisch das Grundstück stärker ausnutzen kann, weil sie weder den neuen Siedlungsrand – und damit das Ortsbild – noch die Anrainer im Siedlungsbestand tangiert.

In den Teilbereichen H und I soll preisgedämpfter Wohnungsbau entstehen, dies soll durch eine GRZ von 0,5 ermöglicht werden.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung wird durch die im Gesamtkonzept des der 2. Änderung weiterhin zugrundeliegenden Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“ vorgesehene geplante Grün- und Freiflächenstruktur und das besondere Konzept mit dem Nachweis notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen bzw. dem Parkhaus teilweise ausgeglichen.

Zugunsten der Qualität der oberirdischen Freiflächen und wegen des je nach Wohnungsgröße zum Teil erhöhten Stellplatzschlüssels sind im allgemeinen Wohngebiet mit Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, mit denen das Grundstück lediglich **unterbaut** wird, Überschreitungen der GRZ bis 0,8 zulässig. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos (des ruhenden Verkehrs) zu einer höheren Qualität des Siedlungsbildes, einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) **durch verringerte Oberflächentemperaturen** bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 im WA **und der reduzierte Flächenansatz für begrünte Tiefgaragendächer** vertretbar.

Für alle anderen in § 19 (4) BauNVO bezeichneten (Neben-)Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet gelten die in der BauNVO vorgesehenen **Werte**. Das bedeutet, dass die Hauptnutzung inklusive der anzurechnenden Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis maximal 50% überschreiten darf.

In Teilbereich G (Parkhaus) wird aufgrund der zur Herstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze die maximal zulässige Grundfläche GRZ mit 0,80 festgesetzt. Für die übrigen in § 19 (4) BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen ist in Teilbereich G eine darüber hinausgehende Versiegelung bis zu 0,85 zulässig, um die Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätze und Zuwegungen zur Quartiersgarage zu ermöglichen.

Es handelt sich bei den im zeichnerischen Teil festgesetzten Werten um Maximalwerte, deren Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden können. Die Festsetzungen entsprechen den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Das den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Plankstadt entsprechende Siedlungskonzept wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eindeutig durch die festgesetzte GRZ und die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Dadurch werden auch sich ggf. einstellende Überschreitungen der Orientierungswerte

hinsichtlich der GFZ in § 17(1) BauNVO begründet. Die Orientierungswerte der GFZ sind somit nicht maßgeblich.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe BZH wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäudehöhe trägt einerseits zum Schallschutz bei, andererseits sichert sie die erforderliche städtebauliche Dichte an den entscheidenden Stellen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der BZH und der Oberkante Flachdach-Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist das Überschreiten der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.) zulässig. Die Überschreitung wird aber auf maximal 2.00 m begrenzt.

12.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten § 5 (6) LBO gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO, sowie unterirdischen Gebäudeteilen überschritten werden.

Flächen für unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen und die dafür notwendigen Anlagen werden im zeichnerischen Teil festgesetzt, **bei deren Errichtung ist angrenzend an die Jahnstraße der erforderliche Abstand zum im Gehweg verlaufenden Kanal zu beachten.**

Es gilt die offene und abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Um das Plangebiet dem städtebaulichen Entwurf entsprechend zu strukturieren und die Fläche optimal ausnutzen zu können, sollen in der abweichenden Bauweise Baukörper errichtet werden können, die die Längenbegrenzung der offenen Bauweise überschreiten. In der abweichenden Bauweise sind deshalb Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig, um die Flexibilität in dem Teilbereichen aufrecht zu erhalten. Hier sind sowohl Einzel-, Doppel- als auch Hausgruppen, aber auch diesen Kategorien nicht entsprechende Gebäudekomplexe, wie z.B. Mehrzweckhallenkomplexe oder soziale Anlagen mit mehreren Gebäudeteilen erlaubt. Die im zeichnerischen Teil dargestellten, vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die **vorhandenen** Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke nur Gebäude bis maximal 50 m Länge entstehen.

12.4. KFZ-Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Fahrradgaragen

KFZ- Stellplätze sind in Teilbereich A innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig, um ausreichend Stellplätze für Besucher der Sport- und Mehrzweckhallen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Die gemäß § 37 LBO notwendigen Stellplätze der Bewohner sind **in den Teilbereichen B und C** zugunsten der Qualität der oberirdischen Freiflächenstruktur aus städtebaulichen Gründen unterirdisch in Tiefgaragen nachzuweisen. Auch beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig.

Abgesehen von ggf. ergänzenden oberirdischen Stellplätzen in den Teilbereichen B und C sieht das städtebauliche Konzept den Nachweis von erforderlichen Stellplätzen in gemeinsamen Tiefgaragen bzw. für die Teilbereiche D,E,F, H und I einem Parkhaus im Südwesten des Quartiers (Teilbereich G) vor.

Für ergänzende Stellplätze, die für die zulässigen Nutzungen nur schwer in Tiefgaragen zu realisieren sind, wie z.B. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze, oder über die Anforderungen des § 37 LBO hinausgehenden, aber für die zulässige Nutzung zusätzlich erforderlichen Stellplätze, sind im zeichnerischen Teil in den Teilbereichen D, E, F, H und I und ebenso entlang der Jahnstraße Flächen für die Anlage von Stellplätzen (St) festgesetzt worden. Darüberhinausgehend sind in diesen Teilbereichen keine weiteren Stellplätze zulässig.

Carports / oberirdische Garagen sind im gesamten Geltungsbereich zugunsten der angestrebten Grün- und Freiflächenstruktur unzulässig. Anforderungen aus dem novellierten Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg werden durch die Regelung nicht berührt, so dass die dementsprechend erforderlichen baulichen Anlagen (z.B. Überdachungen für Photovoltaik-Anlagen, etc.) auch dann nicht eingeschränkt werden, wenn sie in ihrer Ausführung sonst üblichen Carports / Carport-Sammelanlagen ähneln.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) innerhalb der dafür festsetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur Qualitätssicherung des öffentlichen Raumes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

Nebenanlagen i.S.d. § 14(2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Geschlossene Fahrradgaragen müssen zugunsten der Verkehrssicherheit von öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel einen Abstand von 1,50 m einhalten. Fahrradgaragen innerhalb der mit F gekennzeichneten Flächen für Fahrradstellplätze sind auch ohne Abstand zur Verkehrsfläche zulässig. Dies ist in Teilbereich G vertretbar, da die Flächen an einem nicht von Autos befahrenen Fußweg liegen und hier keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit (Sichtbehinderung) bestehen.

12.5. Parkhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In Teilbereich G (Parkhaus) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt, sondern als besonderer Nutzungszweck „Parkhaus“ festgesetzt, da die Nutzung Parkhaus nicht den üblichen Nutzungsarten eines allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO entspricht.

Zulässig ist ausschließlich die Errichtung eines – privaten - Parkhauses mit oberirdischen und unterirdischen Geschossen für den Bedarf des allgemeinen Wohngebietes (Im Sinne einer Quartiersgarage) mit dazugehörigen Nebenanlagen (wie z.B. Technikräume, Ladestationen, Abstellräume, Aufenthaltsräume für Betriebspersonal). Störende Einrichtungen, wie etwa Waschanlagen oder ähnliches, sind nicht zulässig.

Die Festsetzung sichert die Herstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohnnutzungen (in den Teilbereichen D, E, F, H und I).

Die Auswirkungen des Parkhauses auf die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung und daher rührende mögliche Konflikte wurde gutachterlich untersucht (vergleiche Ziffer 10 der Begründung und Anlage 2) und entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung getroffen (Siehe Ziffer 10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

12.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Zwischen Teilbereich G (Parkhaus) und H (Wohnbebauung) ist es zulässig, vom Bauordnungsrecht abweichend, das Maß der Abstandsflächen auf 0,3 H zu reduzieren, sofern Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen und Aufenthaltsräume, die über Fensteröffnungen zu diesem Zwischenbereich mit reduzierten Abstandsflächen (< 0,4 H) verfügen, zusätzlich zu anderen Himmelsrichtungen belichtet werden. Die Abstandsfläche darf jedoch je 2,50 m je Gebäude nicht unterschreiten.

Die Reduktion der Abstandsflächen an dieser Stelle zugunsten der Errichtung des Parkhauses ist vertretbar, da sowohl ausreichender Brandschutz sichergestellt sein muss, als auch die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Bereichen reduzierter Abstandsflächen durch die zusätzliche Belichtung dieser Aufenthaltsräume von anderen Himmelsrichtungen gewährleistet ist.

12.7. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen für Versorgungsanlagen innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig; dies gilt auch für Infrastruktur für Elektromobilität. Die Versorgungsfläche für einen Trafo an der Jahnstraße entfällt in der 2. Änderung des Bebauungsplans.

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

Die im Bebauungsplan „Bebauungsplan Kultur und Sportquartier, Westend“ festgesetzten Maßnahmen für die geplanten Eingriffe im Bebauungsplan „Bebauungsplan Kultur und Sportquartier, Westend“ gelten unverändert fort und sind seit Rechtskraft des Bebauungsplans bereits überwiegend mit Erfolg umgesetzt worden. Da sich die Wohnbauflächen durch die 1. Änderung nur marginal ändern, werden keine darüberhinausgehende Ausgleichsmaßnahmen notwendig (Siehe auch Stellungnahme Artenschutzrechtliche Belange - Anlage 1).

Aus umwelttechnischen Gründen und zum Schutz des Grundwassers und der Böden sind Beläge, sofern keine Gefährdung des Eintrags von schädlichen Stoffen besteht und es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist, Privatwege und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belegen anzulegen. Ferner kann, neben der Reduzierung des Versiegelungsgrades, auch das Niederschlagswasser direkt versickern.

Schutz gegen Vogelschlag

An Gebäuden mit großflächigen Verglasungen sind als Schutzmaßnahme und um das Kollisionsrisiko zu reduzieren, Vogelschutzglas, Grafikfolien an Glasscheiben oder ähnliches zu verwenden.

Schutz von Brutvögeln

Als Ausgleich für den durch das Freimachen der Bauflächen entfallenden Nistmöglichkeiten sind an den neuen Gebäude Nistmöglichkeiten (Halbhöhlenkästen und Höhlenkästen) anzubringen.

Die Stückzahlen aus dem Ursprungsgutachten zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ wurden auf die einzelnen Baufelder verteilt. Eine Ökologische Begleitung der Maßnahme erfolgt zum Nachweis der Nutzung der Nistkästen für drei Jahre nach der Installation (3-4 Termine/annum).

Schutz von Eidechsen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich der Mauereidechsenvorkommen während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind die Eidechsen im Plangebiet abzufangen und auf ein entsprechendes Ersatzhabitat (s. u.) umzusiedeln. Dabei können die Tiere in das bereits zum Bebauungsplan „Kunst- und Sportquartier, Westende“ geschaffene Habitat umgesiedelt werden.

Die Baustelle ist mit einem Reptilienzaun einzuzäunen, um ein Einwandern während der Bauphase zu vermeiden.

12.9. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die annähernd parallel zur Jahnstraße verlaufenden Wasser- und Gasleitungen sind Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers einzurichten. Die Leitungen queren die zukünftig für private Stellplätze vorgesehenen Flächen (ST) entlang der Jahnstraße.

Da der Abwasserkanal innerhalb der - öffentlichen - Gehwegfläche liegt, wurde hier kein Leitungsrecht explizit festgesetzt. Die Leitungstrasse ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

12.10. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Auswirkungen Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet

Außenbauteile

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen und planrechtlich in einem Bebauungsplanverfahren festzusetzen.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2018-01. Die festzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergeben sich dabei in diesem Fall nach Ziffer 4.4.5 des Beiblattes 2 zur DIN 4109 2018-01 aus dem errechneten Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) plus einen Zuschlag von 10 dB(A), bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur (**Anlage 5**) bei der Annahme einer freien Schallausbreitung mit Isophonen in einer Höhe von 4,0 m.

Es ergeben sich dabei innerhalb des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III) und im nördlichen Randgebiet zur Jahnstraße maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 68 dB(A) (Lärmpegelbereich IV), bei denen aus Gründen des Lärmschutzes im gewissen Umfang erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gegeben sind.

Parkhaus

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Parkhauses muss konkret nachgewiesen werden, wie mit entsprechender Ausgestaltung der einzelnen Fassaden die Richtwerte der TA Lärm bezüglich der angrenzenden (Wohn-)Bebauung eingehalten werden können.

Im Schallgutachten (Fortschreibung schalltechnischen Untersuchung, Köhler & Leutwein, Karlsruhe, September 2025, Anlage 2) wurde nachgewiesen, dass die Variante eines Parkhauses mit vollständig geschlossenen Fassaden nach Norden und Osten die Einhaltung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete durch die Nutzung des Parkhauses erreicht. Die Erstellung eines

Parkhauses im Plangebiet ist somit unter gewissen Voraussetzungen (schallreduzierende Außenhülle) bzw. bei Umsetzung zumutbarer technischer Maßnahmen möglich und die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben nachgewiesen. Somit können potentiell durch den Gewerbelärm des Parkhauses ausgelöste Lärmkonflikte ausgeschlossen bzw. gelöst werden.

Die Empfehlung der Schallgutachter (Fortschreibung schalltechnischen Untersuchung, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, September 2025, Anlage 2) in den Bebauungsplan an der nördlichen und westlichen Fassade des Parkhauses eine Kennzeichnung „Lärmschutz“ nach § 9 BauGB ohne weiter definierte Ausführung einzutragen, wurde durch Planeintrag umgesetzt.

12.11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Sie dienen außerdem einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich und der kleinklimatischen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes. Die grünordnerischen Festsetzungen gleichen die durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter mit aus. Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel sollten klimatisch angepasste Pflanzen bevorzugt werden.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen. Für eine echte und dauerhafte Begrünung ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

12.12. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Damit die technischen Voraussetzungen für das geplante Erschließungskonzept erfüllt werden können, ist auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

13. Örtliche Bauvorschriften (2. Änderung)

13.1. Dächer

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind gemäß Landesgesetzgebung vorgeschrieben und können nach Stand der Technik gut mit begrünten Dächern kombiniert werden, da die kühleren Oberflächen eines begrünten Dachs die Effizienz der PV-Module verbessern kann.

Die Begrünung von Flachdächern wurde bereits unter Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

13.2. Dachaufbauten

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um ein ruhiges und ansprechendes Siedlungsbild zu erhalten, in dem die Dachaufbauten nicht übermäßig störend in Erscheinung treten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten zur Außenfassade vorgeschrieben. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind ausdrücklich zulässig, sofern sie wie mit anderen Dachaufbauten auch zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

13.3. Fassadengestaltung

Aus baugestalterischen Absichten für ein ansprechendes Siedlungsbild sollen zu grelle und intensive Farben anhand eines objektiv bewertbaren Maßstabs ausgeschlossen werden. Deshalb sind Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig. Die Ermittlung der Buntheit ist sinngemäß auf andere Farbsysteme zu übertragen.

13.4. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend und um die Flächenversiegelung durch öffentliche Erschließungsanlagen gering zu halten wird abwägend mit der erhöhten Anforderung an die privaten Bauherren der Stellplatzschlüssel für größere Wohneinheiten von mehr als 85 m² gegenüber den Regelungen in der Landesbauordnung erhöht. Dies spiegelt wider, dass in größeren Wohneinheiten oftmals mehr als 1 Kfz vorhanden ist. Da der Nachweis der Stellplätze in intensiv begrünten Tiefgaragen oder dem Parkhaus erfolgen soll, ist dies dem Siedlungsbild sowie der Freiflächen- und Grünstruktur hier nicht abträglich.

Den erhöhten Anforderungen an die Bauherren (durch die Herstellung unterirdischer Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätzen in einem Parkhaus) stehen die andernfalls von der Allgemeinheit zu tragenden Lasten für die hohe private PKW-Dichte gegenüber, für die auf öffentlichen Flächen Abstellmöglichkeiten geschaffen werden müssten. Diese Lasten sollen, auch wenn das bei einem Neubaugebiet möglich wäre, nicht der Allgemeinheit aufgebürdet werden, was insbesondere in Zeiten der gebotenen Klima- und Verkehrswende, in der die Reduktion des Individualverkehrs angestrebt werden soll, nicht den Planungszielen der Gemeinde Plankstadt entspreche.

Außerdem verminderte eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - und führte zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Deshalb ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam und gerechtfertigt, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 85 qm festzusetzen. Für Wohnungen bis 85 qm Wohnfläche werden die nachzuweisenden Stellplätze gegenüber der Landesbauordnung nicht angehoben, was der etwas geringeren Anzahl an zu erwartenden PKW je Wohneinheit entspricht.

Zudem hat sich das Mobilitätsverhalten und die Anbindung an den ÖPNV haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Kulturquartiers Westend“ wesentlich verändert. Individuelle Mobilität hat sich verteuert und wird sich weiter verteuern, hingegen wurde das Quartier mit einer neuen ÖPNV-Busanbindung an den Schwetzingen Bahnhof angeschlossen. Die PKW-Zahlen pro Einwohner in Plankstadt sind seit 2022 sinkend. Auch die Fertigstellung der S-Bahnhaltestelle Schwetzingen Nord in nur 800 Metern Entfernung verbessert die ÖPNV-Anbindung des Quartiers und von Plankstadt-Nord/West wesentlich. Studien zeigen in den nächsten Jahren einen weiteren deutlichen Rückgang beim Individualverkehr.

Bei der ersten vertiefenden Planung der Wohnbebauung in dem Quartier wurde zudem festgestellt, dass die hohe Anzahl der Stellplätze zu Größen bei den Tiefgaragen führen würde, die über die der oberirdischen Bebauung hinausgehen. Dies verteuert die Wohngebäude erheblich und ist baulich nur schwer zu realisieren und erschwert das Ziel, möglichst Wohnungen im Bereich „bezahlbarer Wohnraum“ bzw. „sozialer Wohnungsbau“ zu schaffen. Ziel der Gemeinde sollte jedoch sein, kostengünstige Mieten, bzw. Kaufpreise zu ermöglichen. Daher wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Stellplatzschlüssel für Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen bis 85 m² Wohnfläche ist jeweils 1 Stellplatz, für Wohnungen > 85 m² Wohnfläche sind jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Diese Zahlen berücksichtigen, dass in größeren Wohneinheiten oftmals mehr als 1 Kfz vorhanden ist, daher wird der Stellplatzschlüssel gegenüber der LBO heraufgesetzt.

Für kleine Wohneinheiten bis 85 qm wird der landesbauordnungsrechtliche Stellplatzschlüssel nicht erhöht. Gefangene Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes zu erreichen sind, können angerechnet werden, sofern beide Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehören.

Um den Kostendruck bei der Herstellung von Wohnraum zu mindern wird in Teilbereich G die Herstellung eines oberirdischen Parkhauses festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von ruhendem Verkehr aus den Teilbereichen D, E, F, H und I in denen sowohl soziale Einrichtungen wie Tagespflege bzw. betreutes Wohnen als auch kostengünstigerer geförderter Wohnungsbau entstehen sollen.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die städtebaulich gewünschten sozialen Einrichtungen ein Stellplatzschlüssel für die Wohnsonderform „Seniorenrechtliches Wohnen mit Anbindung an die Tagespflege“ festgelegt. Hier werden i.d.R. Einzelpersonen ab einem Pflegegrad II, häufig aber mit einem Pflegegrad II und mehr, aufgenommen. Die Betreuung bzw. Verpflegung erfolgt über die Tagespflegeeinrichtung. Hier ist davon auszugehen, dass kein Kfz vorhanden ist, so dass ein Stellplatzschlüssel von 0,15 pro Wohnungsähnliche Nutzungseinheit angemessen erscheint. Damit wäre gedeckt, dass ggfs. in den wenigen Zweizimmereinheiten der noch fahrtüchtige Partner einzieht.

Rechnerische Ergebnisse mit einer 5 als Nachkommastelle sind auf das Gebäude bezogen aufzurunden.

13.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen/**Spritzschutzstreifen** entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

13.6. Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Aus baugestalterischen Absichten für das Gebiet sind Lichtwerbung, bewegte Beleuchtung, Sky-Beamer, o.ä. ist unzulässig.

13.7. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

13.8. Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.20 m über Oberkante des tiefergelegenen angrenzenden Geländes nicht überschreiten. Tote Einfriedungen sind nur als Durchblick gewährende Draht- oder Stabgitterzäune mit Hinterpflanzungen (siehe Pflanzliste III) zulässig.

Um den Erfordernissen von Quartiertiefgaragen und den Höhenunterschieden zwischen Westende / Jahnstraße und Eugen-Pfaff-Ring Rechnung zu tragen, sind Einfriedungen auf Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von 1.00 m über OK Stützmauern zulässig. Dies ermöglicht die Herstellung baurechtlich notwendiger Absturzsicherungen und gleichzeitig die Einfriedung privater Grünflächen auf Tiefgaragenüberdeckelungen. Durch die offenen Einfriedungen wird der öffentliche Straßenraum nicht zu sehr eingeschränkt.

13.9. Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

13.10. Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen ist das Niederschlagswasser entweder im Plangebiet durch geeignete technische Anlagen zurückzuhalten und zu versickern. Die örtlichen Bauvorschriften zu den Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind erforderlich, um das Entwässerungskonzept zu sichern.

In Teilbereich G (Parkhaus) kann der Abflussbeiwert von 0,2 nicht erreicht werden. Dies wurde im Rahmen der erfolgten Wasserhaushaltsbilanz (Anlage 3) berücksichtigt. Die Parameter der Wasserbilanz (siehe Anlage 3) wurden gemäß den behördlichen Vorgaben für den Geltungsbereich des B-Plans eingehalten. Die Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung hat in der Objektplanung zu erfolgen und ist im Rahmen möglicher nötiger Rahmenbedingungen genehmigen zu lassen.

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1 – Stellungnahme „Artenschutzrechtliche Belange“, Institut für Faunistik, Heiligenkreuzsteinach, 28.08.2025
- Anlage 2 - Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend – 2. Änderung“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 13. Januar 2026
- Anlage 3 - Wasserhaushaltsbilanz, Kurzbericht, BIT Ingenieure, Karlsruhe, 08.12.2025