

STADT HEILBRONN

Bebauungsplan 35/20 "Südlich Hanselmannstraße" in Heilbronn-Böckingen

Begründung

Stand: 13.05.2019

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5

67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Geltungsbereich	2
3	Planungserfordernis	2
4	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	3
5	Städtebauliche Erläuterungen	5
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
7	Verkehr	12
8	Ver- und Entsorgung	13
9	Öffentliche Grünflächen	14
10	Natur, Landschaft und Artenschutz	14
11	Immissionsschutz	17
12	Örtliche Bauvorschriften	19
13	Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse	20
14	Einnahmen und Ausgaben	21

2 Geltungsbereich

2.1 Lage und Umgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/20 umfasst die mittleren Baugrundstücke der Siedlung "Am Gesundbrunnen" südlich der Hanselmannstraße bis zur Kreuzgrund-Siedlung bzw. bis zur Welschstraße.

Die Reihenhausgrundstücke Welschstraße 8 bis 26 und 28 bis 40 und die Baugrundstücke westlich der Hanselmannstraße sowie südlich der Welschstraße werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da für diese Baugrundstücke bereits nach dem geltenden Planungsrecht eine höhere Baudichte (GRZ 0,4 bzw. im Einzelfall 0,6) möglich ist. Ebenfalls ausgeklammert wird der Geschosswohnungsbau mit bis zu elf Geschossen im Norden. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Maasstraße und die Straße Am Gesundbrunnen begrenzt.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan 35/20 eine Fläche von ca. 2,9 ha überplant.

Der Bebauungsplan überplant einen bereits bestehenden Siedlungsbereich.

Der Bebauungsplan 35/20 Heilbronn-Böckingen "Südlich Hanselmannstraße" zur Änderung der Bebauungspläne 35/12 und 35/15 umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Heilbronn-Böckingen: 7244, 7244/1, 7244/2, 7244/3, 7244/4, 7244/5, 7244/6, 7246, 7246/1, 7247/1, 7247/2, 7247/3, 7247/4, 7247/5, 7247/6, 7247/7, 7247/8, 7251/1, 7251/2, 7252, 7253/1, 7253/2, 7254, 7255, 7256/1, 7256/2, 7256/3, 7256/4, 7257/1, 7257/2, 7257/3, 7257/4, 7257/5, 7258, 7258/1, 7258/2, 7258/3, 7258/4, 7258/5, 7258/6, 7259, 7259/1, 7260, 7260/1, 7260/2, 7261, 7261/1, 7261/2, 7262/1, 7262/2, 7262/3, 7262/4, 7262/5, 7263, 7268/1, 7268/2, 7269 (Hanselmannstr.), 7269/1, 7269/2, 7270/1, 7270/2, 7270/3, 7270/4, 7272 (Welschstr., teilw.), 7271, 7275/1, 7275/3, 7275/4, 7275/5, 7275/6, 7275/7, 7275/8, 7275/9, 7275/10, 7275/11, 7275/12, 7276, 7261/1 (teilw.), 7276/2, 7276/3, 7276/4 und 7277.

3 Planungserfordernis

In der Siedlung "Am Gesundbrunnen" wird eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ohne die Freiflächen übermäßig zu versiegeln. Auslöser der Überprüfung und Änderung geltenden Planungsrechts ist ein Bauantrag auf

Intensivierung der bestehenden Wohnnutzung durch den Einbau von Dachgauben, der aufgrund des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig war.

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen, städtebaulich verträglichen Entwicklung wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht. Die dem Prüfergebnis entsprechende städtebauliche Konzeption (Nachverdichtungskonzept) soll nun planungsrechtlich umgesetzt werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird erforderlich, um die angestrebte Nachverdichtung mit geltendem Planungsrecht zu vereinbaren. Hierfür sind Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Zur Entwicklung einer standort- wie zeitgemäßen Nutzungsmischung wird die Gebietsart von reinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet geändert.

Darüber hinaus sind künftig im Bereich der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser 1- bis 2-geschossige Aufstockungen und in den Bereichen mit geneigten Dächern Dachgauben zulässig. An Stelle der bestehenden Garagenhöfe sieht der Bebauungsplan optional eine Neubebauung vor. Die bestehenden Baugrenzen werden modifiziert, um Anbaumöglichkeiten zu verbessern.

4 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

4.1 Bestand und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet, das in den späten 1960er und in den 1970er Jahren aufgesiedelt wurde und durch eine gegliederte Baustruktur und eine homogene Dachlandschaft geprägt ist: Charakteristisch sind die 2-geschossigen Mehrfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldach im mittleren und südlichen Plangebiet sowie die drei- bis fünfstöckigen Geschosswohnungsbauten mit Flachdach, die sich nördlich anschließen.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt nördlich der Hanselmannstraße Geschosswohnungsbau der Siedlung "Am Gesundbrunnen" mit bis zu elf Geschossen sowie das freie Feld an, südlich in Richtung Saarlandstraße Doppel-, Reihen- und Gartenhofhäuser der Siedlung "Am Gesundbrunnen" sowie Einzelhäuser der Kreuzgrund-Siedlung. Durch die Höhenstaffelung und die Dachgestaltung im Plangebiet wird zwischen der Siedlung "Am Gesundbrunnen" und der direkt angrenzenden Kreuzgrund-Siedlung städtebaulich vermittelt.

Östlich der Straße Am Gesundbrunnen befindet sich das Klinikgelände am Gesundbrunnen. Im Zuge der Modernisierung des Klinikums entstanden entlang der Saarlandstraße fünf- bis sechsstöckige Krankenhausgebäude. In den nächsten Jahren soll dieser Neubau um einen weiteren Flügel zur Straße Am Gesundbrunnen hin erweitert werden. Nördlich davon, im Kreuzungsbereich Am Gesundbrunnen/Maasstraße, befindet sich die zweistöckige Schwesternschule und die Gesundheitsakademie.

Im Bereich der Krankenhausparkplätze jenseits der Maasstraße sind Parkhäuser geplant und teilweise bereits realisiert, um den vermehrten Parkplatzbedarf zu decken und den Parkierungsdruck aus den umliegenden Wohngebieten zu nehmen.

Im Plangebiet selbst sind nur Wohnnutzungen vorhanden. Die einzige Ausnahme dieser mono-funktionalen Nutzung stellen eine freiberufliche und eine gewerbliche Nutzung im Wohnhaus Welschstraße 26/1 dar.

Ergänzend zu diesen planerischen Grundlagen erfolgte eine Erfassung des Bestandes - insbesondere an Wohnungen und Stellplätzen - mittels Bestandsaufnahme (Ortsbegehung und Kartierung). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme fließen in die jeweiligen sachbezogenen Kapitel ein.

4.2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 35/20 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Da der Bebauungsplan jedoch in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 35/17 "Kreuzgrund" aufgestellt wird, ist auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde nach Anlage 2 zum BauGB überprüft, ob durch den Bebauungsplan 35/20 in Verbindung mit dem Bebauungsplan 35/17 erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da dies nicht der Fall ist, kann der Bebauungsplan 35/20 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die beiden Bebauungspläne 35/20 und 35/17 setzen zusammen eine zulässige Grundfläche von ca. 69.000 m² fest.

4.3 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn stellt den Planbereich als bestehende Wohnbaufläche dar. Durch die zu erwartende Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan 35/20 nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist bereits vollständig überplant:

4.4.1 Bebauungsplan 35/12 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen", rechtskräftig seit 15.02.1968

Mit dem Bebauungsplan 35/12 wurde das Planungsrecht für die Siedlung "Am Gesundbrunnen" geschaffen. Als Art der Nutzung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3), der Geschossflächenzahl (GFZ 0,6 – 1,0) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als zwingendes Maß bestimmt; im südlichen Teilgebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig, in den nördlichen und östlichen Teilgebieten wurden bis zu fünf Vollgeschosse ermöglicht. Die Gebäudetypologien werden über die Festsetzung der Bauweise geregelt: Die 2-geschossigen Wohngebäude in den mittleren und südlichen Teilgebieten dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, für die übrigen Teilgebiete gilt die offene bzw. die geschlossene Bauweise. Der Bebauungsplan setzt zudem Standorte für Garagen und eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz, Flst.Nr. 7246) fest.

Für die zweistöckigen Wohngebäude in den mittleren und südlichen Teilgebieten sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 30° vorgeschrieben. Der Kniestock darf höchstens 50 cm hoch sein. Die Errichtung von Dachgauben ist explizit ausgeschlossen. Für die übrigen Gebäude in den nördlichen und östlichen Teilgebieten sind

Flachdächer bis zu einer Neigung bis 7° zulässig. Darüber hinaus werden die Art und die Höhe von Einfriedungen geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 35/20 "Südlich Hanselmannstraße" werden alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans 35/12 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" aufgehoben.

4.4.2 Bebauungsplan 35/15 "Saarlandstraße", rechtskräftig seit 01.12.2011

Ziel des Bebauungsplans 35/15 ist die Verlängerung der Saarlandstraße als Umgehungsstraße zur B 293. Die neue Verkehrsführung soll die Großgartacher Straße, die Leintalstraße und die Saabrückener Straße entlasten. Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans wird mit einer signifikanten Zunahme der Verkehrslärmbelastung gerechnet: Zum Schutz der bestehenden Wohnbauflächen vor Verkehrsräuschen setzt der Bebauungsplan 35/15 Lärmschutzwände fest. Ergänzend dazu werden für einzelne Baugrundstücke in der Siedlung "Am Gesundbrunnen" passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Beide Maßnahmen sind an den geplanten, aber bislang nicht ausgeführten Straßenbau gekoppelt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans 35/20 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart vom 17.07.2018) erstellt, in der sowohl der Nullfall "ohne den Ausbau der Saarlandstraße", als auch der Planfall "nach Ausbau der Saarlandstraße" beurteilt wurde. Im Ergebnis werden in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) durch die Beurteilungspegel im Bestand (Nullfall) und im Planfall überschritten. Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für die (schlechtere) Bestandssituation festgesetzt und der Bebauungsplan 35/15 "Saarlandstraße" kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/20 aufgehoben werden. Wenn nach Errichtung der Lärmschutzwände (Bebauungsplan 35/15) nachgewiesen ist, dass niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel bestehen, kann von den festgesetzten Anforderungen an den passiven Schallschutz abgewichen werden. (s. Ziffer 11)

5 Städtebauliche Erläuterungen

Das Wohngebiet "Am Gesundbrunnen" ist eine Siedlung aus den späten 1960er Jahren, die heute noch eine homogene Dachlandschaft aufweist: Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer (Dachneigung 25° – 30°) ohne Dachaufbauten prägen das Wohngebiet.

Die städtebauliche Struktur und Architektur des Wohngebiets ist maßgeblich durch den Bebauungsplan 35/12 "Wohngebiet am Gesundbrunnen" geprägt. Dieser sieht für das Plangebiet unterschiedliche Geschossigkeiten, Gebäudetypologien und Dachformen vor. Wichtigste Aufgabe des Bebauungsplans ist es dabei, zwischen den unterschiedlichen Wohnformen der Umgebung zu vermitteln: Im Norden des Plangebiets sind Großwohnformen und Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre entstanden, während im Süden 2-geschossige Satteldachgebäude vorherrschen, um somit den Übergang zur südlich angrenzenden Kreuzgrund-Siedlung zu gestalten. Die Kreuzgrund-Siedlung ist gemäß Ortsbausatzung von 1939 als Baustufe III (Kleinsiedlungsgebiet) festgesetzt und weist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Satteldachgeschossen auf.

Derzeit wird das Planungsrecht für die Kreuzgrund-Siedlung (Bebauungsplan 35/17) überarbeitet, um dort eine maßvolle, sich einfügende Nachverdichtung zuzulassen und damit die Siedlung an zeitgemäße Wohnraumansprüche anzupassen. Nach dem neuen

Bebauungsplan werden weiterhin nur eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen zulässig sein; Dachaufbauten werden bezüglich ihrer Größe beschränkt.

Der Bebauungsplan 35/12 regelt die Abstufung zwischen der eingeschossigen Bebauung der Kreuzgrund-Siedlung und den mehrgeschossigen Wohnblöcken des Wohngebiets "Am Gesundbrunnen", indem er Vorgaben zur Dachgestaltung macht und ein 3-geschossiges Erscheinungsbild von Satteldachgebäuden verhindert.

Der Bebauungsplan 35/20 wird gestalterische Vorgaben enthalten, um das bestehende Siedlungsgefüge zu erhalten und für die künftige Entwicklung zu sichern.

5.1 Nachverdichtungskonzept

Für die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wurden verschiedene Aufstockungs- und Neubebauungsmöglichkeiten sowie diverse Planalternativen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze untersucht.

Die für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung empfohlenen Untersuchungsergebnisse sind in zwei Varianten dargestellt:

Beide Varianten haben zur Nachverdichtung des Bestandes die Möglichkeit zur Aufstockung der bestehenden 3-geschossigen Bebauung entlang der Hanselmannstraße im Norden des Plangebietes auf 5 Geschosse (4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss), Dachaufbauten in Form von Flachdachgauben sowie 1- bis 2-geschossige untergeordnete Anbauten gemein.

Die Planungsvariante A greift die bestehende Anordnung von Sammelgaragen auf und stellt eine Neuordnung dieser zusammen mit dem ebenerdigen Nachweis eines Teils der zusätzlichen Parkierungsbedarfe aus den Aufstockungen dar. Die Planungsvariante B stellt eine realisierbare Lösung für weitere Nachverdichtungen in Form von Neubebauungen an Stelle der beiden Garagenhöfe sowie einer Neubebauung an der Maasstraße 1 bis 7 dar. Wie Planungsvariante A berücksichtigt Variante B den Ersatz der bestehenden Sammelgaragenstellplätze in einer Neubebauung. (s. Nachverdichtungskonzept)

5.2 Gestaltungsplan/städtebauliche Konzeption

Das dem künftigen Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept ist in einem Gestaltungsplan dargestellt. Die Planungsvariante B des Nachverdichtungskonzepts bildet die konzeptionelle Grundlage des Gestaltungsplans.

Das Nachverdichtungspotenzial ergibt sich hauptsächlich durch die Aufstockung der 3-geschossigen Flachdachgebäude im nördlichen Plangebiet auf fünf Geschosse. Eine 5-geschossige Flachdachbebauung ist bereits bei den Gebäuden Hanselmannstraße Nr. 73 und 71 im Nordwesten des Plangebiets vorhanden.

Die Zahl der gewonnenen Wohneinheiten wird im Konzept durch ein maßvolles Hochrechnen der vorhandenen Wohnungen pro Geschoss ermittelt, wobei die geringere Geschossfläche der Aufstockung durch zurückversetzte Staffelgeschosse sowie mögliche großzügige Penthouse-Lösungen berücksichtigt werden. Pro Gebäude werden somit durchschnittlich 2-3 neue Wohnungen zugrundegelegt, was insgesamt ca. 18 neue Wohnungen durch die Aufstockungen ergibt.

Ein weiteres Nachverdichtungspotenzial entsteht durch die Überplanung der Garagenhöfe (Maasstraße 9 bis 11 und Hanselmannstraße 77) zugunsten von Wohnbauflächen. Mit der Option einer bis zu 4-geschossigen Neubebauung an Stelle der vorhandenen Doppelhäuser Maasstraße 1 bis 7 könnte bei Bedarf weiterer Wohnraum entstehen.

Darüber hinaus soll eine verträgliche Nachverdichtung durch den Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse für Wohnzwecke erfolgen. Hierfür sollen Dachgauben im mittleren und südlichen Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Vorschlag von 1- bis 2-geschossigen Anbauten dient der Anpassung an den gestiegenen Wohnraumbedarf pro Einwohner und damit der Zukunftsfähigkeit des Plangebietes.

Konzeptionell wurde angenommen, dass in den größeren Mehrfamilienhäusern (II+D) als 2-Spanner maximal 6 Wohneinheiten möglich sind, wobei heute bereits 5-6 Wohneinheiten vorhanden sind. In den kleineren Mehrfamilienhäusern (II+D) sind maximal 3 Wohnungen möglich, eine je Geschoss.

Für die bestehenden Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften II+D) wurden 2 Wohnungen angenommen, mit Ausnahme einiger Gebäude in der südlichen Baureihe, deren Grundrissituation eine Nutzung als Zweifamilienhaus nicht ohne weiteres zulassen.

Insgesamt können mit dem vorliegenden Nachverdichtungskonzept neue Wohnungen und Wohnflächenerweiterungen ohne weiteren Wohnbauflächenverbrauch geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zum Klinikum am Gesundbrunnen, das derzeit baulich erweitert wird, eignet sich die Siedlung auch für Bereitschaftswohnungen für Ärzte und Pflegepersonal.

Mit der künftig möglichen Nachverdichtung wird nicht wesentlich in die Grünflächenstruktur der Siedlung eingegriffen. Ziel der Planung ist es, eine geordnete Entwicklung zu sichern, die eine übermäßige Versiegelung der Freiflächen verhindert.

5.3 Stellplatznachweis

Durch den Bau neuer Wohnungen werden künftig in der Siedlung "Am Gesundbrunnen" mehr Pkw-Stellplätze benötigt. Der zusätzliche Parkierungsbedarf soll verträglich ebenerdig und durch flächensparende Systeme, wie z.B. Tief- oder Sockelgaragen, gedeckt werden.

Die für die Aufstockungen des Geschosswohnungsbaues erforderlichen Stellplätze können straßenraumbegleitend auf den Grundstücken selbst geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden Senkrechtparker, maximal als Viererbündel, nördlich und seitlich der Gebäude an der Hanselmannstraße und Welschstraße angeboten. Im Bestand sind solche Stellplätze bereits nördlich der Gebäude Hanselmannstraße Nr. 55 und 53 (je 3 Stellplätze) und Nr. 15 (2 Stellplätze) sowie seitlich auf den Grundstücken Hanselmannstraße Nr. 71 (3 Stellplätze), 53 (2 Stellplätze) und 15 (3 Stellplätze, 2 Garagen) vorhanden, die dann zu ergänzen bzw. neu zu ordnen wären. Die neuen Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. (s. Ziffer 10.4)

Für Neubebauungen an Stelle der Garagenhöfe im Nordwesten und im Nordosten sind Lösungen mit halbversenkten Parksockelgeschossen erforderlich, um einen zumindest teilweisen Ersatz für die bestehenden Garagenstellplätze an gleicher Stelle sowie den Bedarf aus den neugeschaffenen Wohneinheiten nachzuweisen. Dabei muss ein großer Teil der Garagenstellplätze, die dem Geschosswohnungsbau an der Hanselmannstraße zugeordnet sind, auf den dortigen Grundstücken z.B. als Senkrechtparker (s.o.) nachgewiesen werden, da sich ein vollständiger Ersatz der Garagenstellplätze innerhalb der Neubebauung nur durch 2-geschossige Parkebenen realisieren ließe. Dies ist wegen der beengten Grundstückssituation aufgrund der dann erforderlichen Rampenlängen bei unterirdischen Lösungen schwierig bzw. im Falle von weiter aus dem Gelände ragenden Parkgeschossen städtebaulich nicht wünschenswert.

Der Nachweis notwendiger Stellplätze im Zusammenhang mit einer möglichen Neubebauung an der Maasstraße/Ecke Am Gesundbrunnen ist in einer eigenen Tiefgarage vorgesehen.

Das Nachverdichtungspotenzial durch den Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse über die Wohnraumerweiterung hinaus ist hinsichtlich der Schaffung neuer Wohneinheiten als gering einzustufen. Stellplätze in diesem Zusammenhang sind teils als zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachweisbar bzw. bereits vorhanden. Bei zurückversetzten Doppelhaushälften, die nicht direkt anfahrbar sind, erfordert ein zusätzlicher Stellplatzbedarf bei Erhöhung der Wohneinheiten den Ersatz vorhandener Einzelgaragen durch Doppelparker (zwei Stellplätze übereinander).

Eine Zuordnung der Stellplätze zu den Gebäuden bzw. Wohnungen im Plangebiet ist dem Nachverdichtungskonzept vom 14.06.2018 zu entnehmen, ebenso die Stellplatzsituation im Bestand.

5.4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha und überplant einen bereits bestehenden Siedlungsbereich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/20 "Südlich Hanselmannstraße" befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 10 Gebäude mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 10 Wohnungen je Gebäudeeinheit, 2 Gebäude mit 6 bzw. 7 Geschosswohnungen und gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses, 10 Einzelhäuser als Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen je Gebäude und 12 Doppelhäuser mit 1 bis 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Insgesamt gibt es im Plangebiet ca. 156 Wohneinheiten. Ungefähr 280 Personen (Stand Juni 2018) wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/20.

5.4.1 Flächenbilanz nach Nutzung

Nutzung	m ²	ha	%
Geltungsbereich	28.642	2,86	100,0
Wohnbaufläche	25.254	2,53	88,2
Verkehrsflächen	2.622	0,26	9,2
- davon Anliegerweg und Fußwege	1.208	0,12	4,2
Spielplatz/öffentliche Grünfläche	731	0,07	2,6
Trafostation	35	0,00	0,1

5.4.2 Flächenbilanz nach Grundflächenzahl

Vergleich der überbaubaren Grundstücksflächen mit alter (Bebauungsplan 35/12) und neuer (Bebauungsplan 35/20) GRZ:

GRZ neu	Baufläche in m ²	Baufläche x GRZ neu	Baufläche x 0,3 (GRZ alt)	Differenz überbaubare Baufläche
0,35	7.012	2.454	2.104	+ 351
0,4	18.242	7.297	5.473	+ 1.824
gesamt	25.254	9.751	7.576	+ 2.175

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) von ca. 9.750 m² fest. Die sog. Vorprüfung des Einzelfalls (s. Ziffer 10.2) ergab, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (s. Ziffer 4.2)

6 Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart im Plangebiet soll auf ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgestellt werden, um im Wohngebiet künftig eine standort- wie zeitgemäße Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Entsprechend der vorhandenen und künftig denkbaren Nutzungen werden die Wohnbauflächen in zwei Teilbereiche unterschieden:

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Der nördliche und östliche Teilbereich mit Geschosswohnungsbau (WA 1) ist für die Wohnnutzung, aber auch zur Unterbringung nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Daher wird der nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Nutzungskatalog nur geringfügig beschränkt. Wegen des erhöhten Flächenbedarfs von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, der mit der bestehenden Siedlungsstruktur nicht vereinbar ist, sind diese Nutzungen im WA 1 unzulässig.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Der südliche Teilbereich mit kleinteiligerer Einzel- und Doppelhausbebauung dient vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund des innergebietlichen Erschließungssystems, z.T. mit Stichstraßen und Anliegerwegen, wird hier eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm- und Verkehrsbelastungen als in WA 1 gesehen. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA 2 unzulässig, da diese aufgrund ihres Platzbedarfs und des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens im Gebietsinnern nicht integriert werden können und die Siedlungsstruktur stören würden. Durch diese Festsetzungen soll der hohe Wohnwert der Siedlung "Am Gesundbrunnen" gesichert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe) festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Das bestehende Planungsrecht legt für den gesamten Planbereich bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Diese wird bereits im Bestand in Einzelfällen überschritten. Bezugnehmend auf die jeweilige städtebauliche Situation und die bestehende Bebauung wird nun die GRZ räumlich differenziert festgesetzt:

Für die Mehrzahl der Baugrundstücke wird die GRZ auf 0,40 (in WA 1 und in Teilbereichen von WA 2) erhöht, für die übrigen Baugrundstücke auf 0,35 (Teilbereiche von WA 2); in Verbindung mit der neuen Festsetzung der Baugrenzen (s. Ziffer 6.4) werden Nachverdichtungs- bzw. Anbaumöglichkeiten geschaffen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, um die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Für Tiefgaragen ist im Bereich des Geschosswohnungsbaues (WA 1) eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn diese als Vegetationsflächen mit mind. 40 cm Erdüberdeckung gärtnerisch angelegt sind. Bei begrüntem Garagengeschossen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen kann ausnahmsweise bereits eine Erdüberdeckung von mindestens 13 cm berücksichtigt werden. Damit soll die im Falle einer Nachverdichtung oder Neubebauung gewünschte Unterbringung von Stellplätzen in Tief- oder Sockelgaragen unterstützt bzw. ermöglicht werden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bzw. der Oberkante Attika bestimmt. Diese Höhenfestsetzungen dienen der städtebaulichen Integration der nachverdichteten Bebauung in die nähere Umgebung.

Im Bereich der Satteldachbebauung können bei einer zulässigen Traufhöhe von 7,50 m 2-geschossige Häuser zzgl. Sockel und Kniestock errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe von 10,5 m ergibt sich aus den flachen Dachneigungen von 25-30° in der Siedlung "Am Gesundbrunnen" bei einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von 11 m.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues ist bei möglichen Aufstockungen und Neubauten das oberste 5. Geschoss als Staffelgeschoss zurückzusetzen, damit die Gebäude maximal mit einer 4-geschossigen Wandhöhe in Erscheinung treten. Dazu werden zwei Gebäudehöhen (OK 1 und OK 2) festgesetzt. Technisch bedingte Überschreitungen der festgesetzten Höhen sind in geringem Umfang zulässig, ebenso sind Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie möglich.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die im Mittel gemessene Straßen- bzw. Gehweghöhe gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Regelfall auf 0,5 m, bei Terrassen auf 1,5 m begrenzt. Diese Festsetzung dient der Vermeidung tiefer Geländeeinschnitte, wuchtiger Böschungen oder hoher Stützbauwerke.

6.2.3 Überschreitung der Obergrenzen der GRZ/GFZ aus städtebaulichen Gründen

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Geschosswohnungsbaues auch zu Überschreitungen der (nicht festgesetzten, aber unmittelbar geltenden) Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 führen.

Die Überschreitung dieser Obergrenze ergibt sich aus städtebaulichen Gründen:

- Die vorgesehene Aufstockung im Norden des Gebiets von 3 auf 5 Geschosse und die Möglichkeiten zur Neubebauung entlang der Maasstraße dienen der Nachverdichtung. Die 5-Geschossigkeit ist im Bestand an einer Stelle bereits vorgegeben und vermittelt zur höheren, bis zu 11-geschossigen Bebauung nördlich des Geltungsbereiches. Die Neubebauung dient der städtebaulichen Fassung des Straßenraums und Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung.

- Diese Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: in dieser hervorragend erschlossenen Lage wird ein höheres Maß an Wohnflächen bereitgestellt. Diese intensivere Nutzung dient wiederum einer angemessenen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

6.2.4 Ausgleich der Überschreitungen

Die Überschreitungen werden durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die Grundstücksfreiflächen werden als Gärten bzw. als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Anwohner angelegt. Die Bebauungsstruktur erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Wohnungen (und Arbeitsstätten).
- Als Ausgleich für die höhere Baudichte und die zusätzliche Versiegelung durch erforderliche Stellplätze sind Flachdächer von Wohngebäuden sowie die Dächer von Garagen und Tiefgaragen zu begrünen; ebenerdige Stellplätze und Ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.

6.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues im nördlichen und östlichen Teilbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die an den Grundstücksgrenzen durchlässige Struktur der Randbebauung zu erhalten.

Der südliche Teil des Plangebiets mit Satteldachbebauung wird durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt, daher wird hier eine ebenfalls offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um den kleinteiligen Charakter der Siedlung zu erhalten. Als weiteres erhaltenswertes Charakteristikum der Satteldachbebauung wird die einheitliche (in Ost-West-Richtung verlaufende) Firstrichtung angesehen. Dementsprechend wird die Stellung der baulichen Anlagen normiert, sodass ein einheitliches Siedlungsbild erhalten bleibt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen im Bereich der Satteldachbebauung WA 2 orientieren sich an der bestehenden Bebauung und ermöglichen durch eine Tiefe von ca. 16 - 18 m in Verbindung mit der Erhöhung der GRZ noch Anbaumöglichkeiten.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Nachverdichtungskonzepts erweitert. Im Bereich der beiden Garagenhöfe werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Ebenso wurden die rückwärtigen Baugrenzen im Bereich der bestehenden Bebauung teils erweitert, teils zurückgenommen, um eine homogen strukturierte Randbebauung zu erreichen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt je nach Grundstückszuschnitt ca. 16 - 24 m und ermöglicht somit sowohl zeitgemäße Neubau- als auch Anbaumöglichkeiten einschließlich großzügigen Balkonen und Terrassen.

6.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Siedlung "Am Gesundbrunnen" ist mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaues im nördlichen Teilbereich durch eine kleinteilige Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern, in Einzelfällen auch kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen, geprägt. Durch die differenzierte Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen soll diese Struktur beibehalten werden, jedoch in moderatem Umfang auch eine Nachverdichtung, z.B. im Zuge des Ausbaues von Dachgeschossen, ermöglicht werden.

7 Verkehr

7.1 Erschließung

Die äußere Erschließung der Siedlung "Am Gesundbrunnen" erfolgt von Osten über die Sammelstraße Am Gesundbrunnen, die wiederum an die stark befahrene Saarlandstraße angeschlossen ist.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Hanselmannstraße und deren Stichstraßen, die Welschstraße und die Maasstraße erschlossen. Diese sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

Die südliche Baureihe im Plangebiet wird über einen Verbindungsweg zwischen Welschstraße und Hanselmannstraße für Fußgänger und Anliegerverkehr erreicht, der abschnittsweise zur Erschließung der südlich liegenden Gebäude befahren werden kann. Auf Höhe des Spielplatzes zweigt ein Fußweg nach Süden in die Kreuzgrundsiedlung (Florian-Geyer-Straße) ab. Zu den nördlich des Anliegerwegs liegenden Baugrundstücken wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um den ruhigen Charakter des Wegs zu erhalten und die dortige Garten- und Freiflächenstruktur zu schützen.

Weitere Fußwegeverbindungen gibt es zwischen Hanselmannstraße und Welschstraße zwischen der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Reihenhausbauung und der östlichen Randbebauung an der Welsch- und Maasstraße bzw. hinter den nordöstlichen Garagenhöfen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in die bestehende Erschließungssituation nicht eingegriffen. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

7.2 Ruhender Verkehr

Öffentliches Parken ist straßenbegleitend als Längsparken im gesamten Quartier möglich; gesonderte Parkbuchten befinden sich im nördlichen Abschnitt der Hanselmannstraße (Längsparker) und im südlichen Teil der Welschstraße vor den Gebäuden Nr. 26/1 und 26/2 (Senkrechtparker).

Im östlichen Teil des Plangebiets findet im Bereich der Maasstraße, Welschstraße und einem Teil der Hanselmannstraße eine Parkraumbewirtschaftung statt, um den Parkdruck aus dem östlich angrenzenden Krankenhausquartier zu regulieren. Zwischen 8.00 und 17.00 Uhr ist dort nur Anliegerparken erlaubt.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken und in gesonderten Garagenhöfen untergebracht. Um zu vermeiden, dass sich durch eine übermäßige Versiegelung durch Stellplatzflächen der Siedlungscharakter wesentlich verändert, werden Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen (s. Ziffer 10.4) festgesetzt, die die

Flächeninanspruchnahme von Stellplätzen und ihren Zufahrten in der Vorgartenzone beschränken bzw. regeln.

Im Zuge der möglichen Nachverdichtung kommt es vereinzelt im Bereich von Grundstückszufahrten zum Verlust öffentlicher Parkplätze.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports müssen einen Abstand von min. 5,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten, sodass die Zufahrt als PKW-Stellfläche genutzt werden kann. Diese Festsetzung fördert den flächensparenden Umgang mit Stellplätzen.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Radius von 300 bis 500 m befinden sich 2 Bushaltestellen der Linie 10 (Takt: 15 Minuten) und 41/42 (Takt: 15 Minuten).

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Wohnungen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht von Bedeutung.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Allgemeine Aussagen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen; die Ver- und Entsorgungsanlagen sind somit grundsätzlich vorhanden.

Kritisch ist die technische Erschließung: Die vorhandene Kanalisation ist in Teilgebieten überlastet; die Entsorgungsbetriebe haben eine hydraulische Kanalberechnung durchgeführt, um das Risiko durch die zusätzlich mögliche Versiegelung im Plangebiet bis zum Ausbau des Kanalisationssystems bewerten zu können. Demnach wird keine wesentliche Verschlechterung bei der Niederschlagswasserbeseitigung erwartet.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen am Entwässerungssystem werden derzeit vorbereitet und in den kommenden Jahren ausgeführt.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das Mischwasser-Kanalsystem angeschlossen. Zusätzlich soll bei jedem Neubauvorhaben eine Zisterne (Mindestvolumen 3 m³/100 m² Gebäudegrundfläche) errichtet werden. Wenn geeignete Bodenverhältnisse im Einzelfall nachgewiesen sind, können ausnahmsweise anstelle von Zisternen Versickerungsanlagen errichtet werden.

8.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Entsprechend des baulichen Bestands und des bisher geltenden Bebauungsplans 35/12 wird südöstlich des Spielplatzes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umformerstation für Elektrizität gesichert.

9 Öffentliche Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der die Siedlung "Am Gesundbrunnen" auch für junge Familien attraktiv macht. Diese Grünanlage wird planungsrechtlich als "Spielplatz" gesichert, da sie für die Versorgung der Siedlung mit Grün- und Spielflächen unabkömmlich ist.

Über den bestehenden Kinderspielplatz hinaus sind im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen vorhanden oder geplant.

10 Natur, Landschaft und Artenschutz

10.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Siedlung "Am Gesundbrunnen" ist aufgrund der geringen Baudichte durch einen hohen Anteil begrünter Freiflächen geprägt: Die Freiflächen der Geschosswohnungsbauten sind als Rasenflächen, die teilweise mit Bäumen und Hecken gegliedert sind, angelegt. Zum Teil wurden an der Nordseite dieser Grundstücke Pkw-Stellplätze und Müllsammelplätze in die Grünanlagen integriert.

Die Freiflächen der kleineren Mehrfamilienhäuser und der Doppelhäuser werden als private Zier- und Freizeitgärten genutzt. Nur das Grundstück Welschstraße 26 sowie die Garagenhöfe (Maasstraße 9-11 und Hanselmannstraße 77) sind nahezu vollständig versiegelt.

Die begrünteten Freiflächen wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus und werden als erhaltenswerte Eigenart der Siedlung eingestuft.

10.2 Artenschutz, Umweltprüfung, Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan 35/20 überplant ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet. Sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet sind bebaut und anthropogen beeinflusst.

Im Bebauungsplanverfahren muss im Zusammenhang mit dem angrenzend aufgestellten Bebauungsplan 35/17 "Kreuzgrund" eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Nach den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum Baugesetzbuch wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt, auf deren Grundlage eine Einschätzung möglich ist, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung des Einzelfalls liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan 35/20 "Südlich der Hanselmannstraße" keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorbereitet werden. Somit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf einen Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht erwartet.

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

Obwohl kein Ausgleich für Eingriffe erforderlich ist, sind diverse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich und sinnvoll.

- Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauart

Um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und um Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und damit auch die städtische Kanalisation zu entlasten sind Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen, soweit nicht die topografischen Gegebenheiten oder Belange der Barrierefreiheit entgegenstehen. Als dauerhaft wasserdurchlässige Bodenbeläge können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder wassergebundene Decken verwendet werden.

- Dachbegrünung von Flach- und Tiefgaragendächern

Die Begrünung der Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10° dient insbesondere dazu, die Auswirkungen der grundsätzlich möglichen Bebauung und Versiegelung der Flächen zu mindern. Somit wird die Aufheizung der Flächen reduziert und im gewissen Umfang auch eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht. Um dies zu erreichen, muss das Substrat mindestens eine wirksame Stärke (Höhe) von 13 cm aufweisen. Ausnahmen für Dachterrassen sind zulässig, um die Wohnqualität der oberen Geschosse zu erhöhen.

Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Bodenüberdeckung bündig an das umgebende Gelände anzuschließen und zu begrünen, um ihre Fläche als Garten- und Freibereich nutzen zu können und die Auswirkung der Versiegelung zu mindern. Ausnahmsweise kann die Bodenüberdeckung über Tiefgaragen auf 40 cm reduziert werden, wenn technische Maßnahmen zur Wasserversorgung umgesetzt werden. So wird sichergestellt, dass Bepflanzungen wie Sträucher und kleine Bäume bei Trockenperioden ausreichend Wasser zur Verfügung haben. Weitere Ausnahmen für Terrassen auf Tiefgaragen können bis zu 15 m² je Wohnung zugelassen werden, um die Tiefgaragendächer für die Bewohner als Aufenthaltsbereiche nutzbar zu machen.

- Dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wirkt sich langfristig positiv auf den Wasserhaushalt aus. Der Bebauungsplans 35/20 setzt Anlagen zum Sammeln bzw. Versickern von Niederschlagswasser als örtliche Bauvorschrift fest. (s. Ziffer 12.4)

10.4 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan 35/20 setzt Pflanzgebote und -bindungen fest, um die Grünflächenstruktur mit Vor- und Hausgärten der Siedlung "Am Gesundbrunnen" zu schützen und weiterzuentwickeln.

- Einzelpflanzgebote auf den Baugrundstücken

Die gebotenen Baumpflanzungen sollen den Charakter als durchgrünte Wohnsiedlung sichern; Laub- und Obstbäume erhöhen zudem den ökologischen Wert der Freiflächen und dienen der Verbesserung des Stadtklimas.

- Stellplatzbegrünung

Zur Gestaltung und Aufwertung der Vorplatzbereiche und damit auch des öffentlichen Straßenraums sind Stellplatzreihen nach maximal 4 Stellplätzen durch Baumstandorte in begrünten Pflanzbeeten zu unterbrechen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

- Pflanzgebote Vorgärten

Im Bebauungsplan werden im Bereich der optionalen Neubebauung mit Tief-/bzw. Sockelgaragen entlang der Maasstraße und im Nordwesten des Gebiets 3 m breite Streifen als Pflanzgebotsflächen "Pfg1" festgesetzt, die die Begrünung der Vorgärten mit Pflanzbeeten, Rasenflächen sowie Bäumen und Sträuchern gewährleisten sollen. Für Grundstückszufahrten und Hauszugänge sind Unterbrechungen zulässig.

Vorgärtenflächen im Bereich des bestehenden Geschosswohnungsbaues können im Zuge geplanter Aufstockungen neben den Hauszugängen auch durch neue Stellplatzanlagen beansprucht werden. Daher wird entlang der Straßen ein abschnittsweise 3 bzw. 4 m breiter Pflanzgebotsstreifen "Pfg 2" festgesetzt, um auch diese Flächen angemessen zu gestalten und zu begrünen. Künftig sollen Stellplätze durch Baumpflanzungen gegliedert und die Oberflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Verbliebene Grünbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Vorgärten werden lose Steinschüttungen und nicht durchwurzelbare Folien durch örtliche Bauvorschriften verhindert. (s. Ziffer 12.3)

- Pflanzbindungen Vorgärten

Die Vorgarten- und Grünbereiche entlang der Straßen sollen vor übermäßiger Versiegelung geschützt werden, indem je nach Grundstückssituation 2 bis 4 m breite Grundstücksstreifen an den Straßenseiten als Pflanzbindungsfläche "Pfb 1" bzw. "Pfb 2" festgesetzt werden. Diese Vorgärten sind als gärtnerisch angelegte Flächen mit Pflanzbeeten, Rasenflächen sowie Bäumen und Sträuchern zu gestalten; damit wird den Grundstücksnutzern weiterhin eine individuelle Gartengestaltung ermöglicht, die sich in die Grünstruktur der Siedlung einfügt.

Um jedoch den heutigen Verkehrs- und Parkieranforderungen gerecht zu werden, dürfen innerhalb der Pflanzbindungsflächen "Pfb 2" offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nur bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m je Grundstück untergebracht werden; Garagen und Carports sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Pro Baugrundstück können somit bis zu drei Pkw-Stellplätze innerhalb der Pflanzbindungsfläche errichtet werden, bzw. können Garagen und Stellplätze bequem angefahren werden.

Innerhalb der Pflanzbindungsflächen "Pfb 2" (Grundstücke südlich des Anliegerwegs, die über diesen erschlossen werden) sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bis zu einer Gesamtbreite von 3,0 m je Grundstück zulässig.

Die Beschränkung der Zufahrtsbreite dient der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und dem Schutz bzw. der Wiederherstellung bepflanzter Flächen.

- Baumerhalt

Mit der Pflanzbindung "Pfb 3" sollen insbesondere die markanten, großkronigen Bäume auf der öffentlichen Grünfläche "Spielplatz" (s. Ziffer 9) gesichert werden, um die gestalterisch wirksame Grünstruktur des Gebiets zu erhalten.

10.5 Klimaschutz

Da das Plangebiet bereits vollständig überbaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine bauliche Ausdehnung in großräumig bedeutende Kaltluftschneisen durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird. Durch die angestrebte Begrenzung der Grundstücksversiegelung kann eine zusätzliche Aufheizung des Bodens vermieden werden.

Die nach Süden ausgerichteten Dächer der Siedlung sind für eine Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sehr gut geeignet. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die die Nutzung regenerativer Energiequellen einschränken.

Zusätzlich sind neben Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen auch Dachbegrünungen bei Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben, die Kohlenstoff-Dioxid binden werden.

11 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 35/20 ist die Lärmsituation zu beachten, die sich aus der unmittelbaren Nähe zur Saarlandstraße (B 39) und der Straße Am Gesundbrunnen ergibt. Es handelt sich hierbei um bestehende Verkehrsstrassen, die bereits heute auf das Plangebiet einwirken.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 35/20 werden keine neuen Konfliktlagen geschaffen; insbesondere ist nicht mit einer signifikanten Zunahme des innergebietlichen Verkehrs zu rechnen. Jedoch ist durch den Ausbau und die Verlängerung der Saarlandstraße mit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung zu rechnen. Für diesen Fall sind im Bebauungsplan 35/15 "Saarlandstraße" aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die dann die Situation für die Wohnnutzung verbessern.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist jedoch die bestehende Lärmsituation im Sinne des Gebots zur Konfliktminderung abwägungsrelevant. Durch die schalltechnische Untersuchung muss auch geprüft werden, ob durch die erstmalige Wohnnutzung in den Dach- und Aufstockungsgeschossen künftig Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die über die Lärmschutzfestsetzungen des Bebauungsplans 35/15 hinausgehen.

Im Bebauungsplanverfahren wurde daher eine entsprechende schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart vom 17.07.2018) durchgeführt, um geeignete Festsetzungen bzgl. der Lärmsituation zu treffen.

11.1 Untersuchung der Schallimmissionen vom Straßenverkehr

Der Bebauungsplan 35/15 "Saarlandstraße" setzt bereits für Teilbereiche des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen fest. Allerdings sind diese Festsetzungen an die Errichtung von Lärmschutzwänden gekoppelt, mit deren Errichtung erst im Zuge des Ausbaus der Saarlandstraße zu rechnen ist.

Die schalltechnische Untersuchung untersucht sowohl die Bestandsituation als auch die künftige Situation nach Ausbau der Saarlandstraße an den maßgeblichen Immissionsorten (Geplante Neubauten im Osten und Westen des Geltungsbereiches, die geplante Aufstockung Geschosswohnungsbau im Norden sowie die Bestandsbebauung Welschstraße 26/1 und 26/2 und die südlichste Baureihe im Geltungsbereich) und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Nullfall - ohne den Ausbau der Saarlandstraße

An der am stärksten betroffenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Beurteilungspegeln bis **61 dB(A) tags** und **bis 54 dB(A) nachts** (Welschstraße 26/2) zu rechnen. Die **Orientierungswerte** für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags bis 6 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) überschritten. Die **Immissionsgrenzwerte** der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts – die Zumutbarkeitsgrenze ohne weitere Vorkehrungen – werden tags bis 2 dB(A) und nachts bis 5 dB(A) überschritten.

- Planfall - nach Ausbau der Saarlandstraße (mit Lärmschutzwänden)

An der am stärksten betroffenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Beurteilungspegeln **bis 62 dB(A) tags** und **bis 54 dB(A) nachts** (Welschstraße 26/2) zu rechnen. Die **Orientierungswerte** für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags bis 7 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) überschritten. Die **Immissionsgrenzwerte** der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts – die Zumutbarkeitsgrenze ohne weitere Vorkehrungen – werden tags bis 3 dB(A) und nachts bis 5 dB(A) überschritten.

Ähnlich stark betroffen ist auch die Bebauung an der Ecke Maasstraße/Am Gesundbrunnen. An allen anderen maßgeblichen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel deutlich niedriger mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 0-1 dB(A) tags und 0-4 dB(A) nachts. Insgesamt unterscheiden sich die Beurteilungspegel tags und nachts in der Bestandssituation nicht von denen des Planfalls oder sie liegen höher (z.B. im Bereich der südlichsten Baureihe nachts).

Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind in beiden Fällen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

11.2 Lärmschutzmaßnahmen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet durch den Verkehrslärm überschritten. Im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrsimmissionen erforderlich. Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen.

Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste mindestens die Sichtverbindung zwischen der Straße und den Immissionsorten unterbrochen werden. Aufgrund der großen Entfernung zur Straße sowie der bestehenden städtebaulichen Situation kommen Schallschutzwände im Plangebiet nicht in Betracht. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Saarlandstraße und Saarbrückener Straße ist mit dem Ausbau der Saarlandstraße vorgesehen.

Für Aufenthalts- und Schlafräume werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 definiert, die als Bemessungsgrundlage für die Schallschutzmaßnahmen dienen: Außenbauteile (Wände, Fenster) im Bereich von Aufenthalts- und Schlafräumen müssen Schalldämmwerte entsprechend der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche aufweisen.

Schalldämmung ist nur bei geschlossenem Fenster effektiv. Zur Belüftung von Schlafräumen sind daher ab Lärmpegelbereich III zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Die

Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um kosten- und energieintensive Lärmschutzmaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, wird empfohlen, die Grundrisse der Wohnungen schalltechnisch zu optimieren: Schutzbedürftige Räume wie Aufenthalts- und Schlafräume sollten zur lärmabgewandten Seite des Baugrundstücks hin orientiert werden.

Da sich durch die ermittelten Lärmpegelbereiche in der Bestandsituation im Vergleich zum Planfall höhere oder gleiche Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ergeben, können die mit dem Bebauungsplan 35/15 "Saarlandstraße" verbundenen passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches aufgehoben und durch entsprechende Festsetzungen für die Bestandsituation im Bebauungsplan 35/20 ersetzt werden.

Wird im Einzelfall, z.B. nach Ausbau der Saarlandstraße, der Nachweis erbracht, dass Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden, kann von den festgesetzten Anforderungen an den Schallschutz abgewichen werden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer und Anbauten

Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes 35/12 zur Dachform und Dachneigung sollen unverändert bestehen bleiben. In WA 1 sind dies Flachdächer bis 7°, in WA 2 Satteldächer mit Dachneigungen von 25-30°.

Dachaufbauten wurden im Bebauungsplan 35/12 grundsätzlich ausgeschlossen. Das Verbot von Dachaufbauten ist bisher ausnahmslos beachtet worden. Trotz dieser Restriktionen war ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke prinzipiell möglich und ist im Plangebiet durchaus auch vorhanden. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt hierbei durch Giebel- und Dachflächenfenster.

Gemäß Nachverdichtungskonzept soll durch den Bebauungsplan 35/20 auch der Einbau von Dachgauben zur Wohnraumerweiterung bzw. zur Steigerung der Wohnqualität ermöglicht werden. Dachgauben sind nur als Flachdachgauben zulässig, da diese sich am besten in die bestehende homogene Dachlandschaft einfügen, die von Gebäuden aus der Entstehungszeit der Siedlung seit Ende der 1960er Jahre geprägt ist. Dachgauben (und Dacheinschnitte) müssen dabei bestimmte Maße und Mindestabstände einhalten, um die Gebäudeproportionen zu wahren.

Um beurteilen zu können, wie viel zusätzlicher Wohnraum durch die Errichtung von Dachgauben tatsächlich erzielt werden kann, hat das Planungs- und Baurechtsamt im Vorfeld der Planaufstellung exemplarisch an einem Wohnhaus im Gebiet geprüft, wie Dachaufbauten in das bestehende Dach eingebaut werden können, ohne dabei das Ortsbild über die Maßen zu beeinträchtigen. Es wurde ermittelt, dass dabei die bestehende Brutto-Wohnfläche (zzgl. Flächen für Konstruktionen und Wände) im Dachgeschoss von ca. 112 m² auf ca. 130 m² angehoben werden könnte; dies entspricht einem Flächenzuwachs von 16 %. Der Flächengewinn durch die Errichtung von Dachgauben vergrößert zwar die bestehende Wohnfläche, dennoch ist er zu gering, um generell neue, eigenständige Wohneinheiten im Dachgeschoss zu generieren.

In der Gesamtbetrachtung können im Wohngebiet "Am Gesundbrunnen" ca. 348 m² zusätzlichen Wohnraums durch Dachgauben geschaffen werden, allerdings verteilt auf 10

Einzel- und 24 Doppelhaushälften. Pro Wohnhaus können durchschnittlich 10,2 m² Brutto-Wohnfläche durch die Errichtung von Dachgauben hinzugefügt werden.

Um die dem Nachverdichtungskonzept zugrunde liegende Entwurfsidee von kubischen Anbauten zur Wohnraumerweiterung an die Bestandsgebäude zu ermöglichen, können in den Bereichen der 2-geschossigen Satteldachbebauung (WA 2) Anbauten an den Hauptbaukörper mit bis zu maximal 70 m² Geschossfläche auch mit Flachdächern bis 7° Dachneigung zugelassen werden.

12.2 Werbeanlagen

Im Hinblick auf die Wirkung auf das Erscheinungsbild der Siedlung "Am Gesundbrunnen" sind Werbeanlagen hinsichtlich des Anbringungsorts, der Ausrichtung, der Beleuchtung und der Größe geregelt.

In WA 2, in dem gewerbliche Nutzungen ohnehin eingeschränkt sind, können nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von weniger als 1,0 m² zugelassen werden. Auch in den Randbereichen mit Geschosswohnungsbau (WA 1) werden Werbeanlagen zum Schutz des Wohngebietscharakters reglementiert; trotzdem ist für Werbeanlagen genügend Gestaltungsraum gegeben.

12.3 Gestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke, Einfriedigungen

Zum Erhalt des durchgrünten Charakters der Siedlung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, sodass der unversiegelte Pflanzflächenanteil dauerhaft und deutlich überwiegt. Eine Gestaltung mit Split und ähnlichen Materialien ist gebietsuntypisch und daher unzulässig.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan waren die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch maximal 10 cm hohe Kantensteine abzugrenzen. Zulässig war auch eine Einfriedigung mit Maschendrahtzaun an Eisenpfosten bis maximal 80 cm Höhe innerhalb einer Bepflanzung.

Charakteristische Einfriedigungen mit geschnittenen Hecken sind in Teilbereichen, insbesondere im Bereich der Geschosswohnungsbauten im Norden, vorhanden. Durch die Regelung zur Zulässigkeit von Einfriedigungen soll der ursprüngliche Entwurfsgedanke der Siedlung erhalten bzw. angemessen erweitert werden.

12.4 Dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung

Zur Entlastung des städtischen Kanalsystems und zur Reduzierung der Gefahr von Überschwemmungen wird vorgeschrieben, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln bzw. zu versickern ist, bevor es in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird. Das gesammelte Wasser soll als Brauchwasser bspw. zum Gießen von Pflanzen oder für die Toilettenspülung genutzt werden.

13 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan bewirkt weder ein Umlegungsverfahren, noch Grunderwerb seitens der Stadt. Alle Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Alle öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie der Kinderspielplatz (Flst.Nr. 7246) sind städtische Liegenschaften.

14 Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 35/20 "Südlich Hanselmannstraße" sind keine Einnahmen für die Stadt zu erwarten. Ausgaben entstehen der Stadt durch die Beauftragung eines externen Planungsbüros, die Erstellung einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung sowie die sonstigen Verfahrenskosten.

Speyer, den 13.05.2019

gez.
Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN