

## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“, 11. Änderung, Gemeinde Wilhelmsfeld

### I. Rechtskräftige Planfassungen, Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ wurde am 30.08.1968 durch das Landratsamt Heidelberg genehmigt.

Die 1. bis 7. Änderung bezog sich auf kleinere Teilbereiche außerhalb der nunmehr zu ändernden Flächen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2003 als Satzung beschlossen.

Anlass hierfür war die Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von betreuten Wohnungseinrichtungen, primär für ältere Menschen, zu schaffen.

Auf der Grundlage dieses nunmehr seit dem 10.10.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich der Neubau eines Pflegeheimes mit 48 Pflegeplätzen sowie die Errichtung von 17 betreuten Seniorenwohnungen genehmigt.

Die Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften für eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“, 8. Änderung, wird erforderlich, da die o. g. Wohneinrichtungen einen weit kleineren Umfang einnehmen, als ursprünglich vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sollen einer von dem Senioren-Projekt unabhängigen Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die in der 8. Änderung überplanten Bereiche, schließt jedoch die Flächen der bereits genehmigten Bauvorhaben aus.

## **II. Rechtliche Grundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplanes kann, da die Art der baulichen Nutzung keine Änderung erfährt, nach wie vor als aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau entwickelt angesehen werden.

Durch die bereits genehmigten und sich im Bau befindenden betreuten Wohneinrichtungen wird der Intention des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Dieser weist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus. Ergänzend wird hierzu auf die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Reaktivierung einer innerörtlichen Brachfläche.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die hier zur Realisierung vorgesehenen Vorhaben haben, einschließlich der zu gestaltenden Freifläche, eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Nach einer ersten Vorprüfung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7. BauGB genannten Schutzgüter vor.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Grundlage für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, letztmalig ergänzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2008.

## **III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Das Bauleitplanverfahren sieht als eine wesentliche inhaltliche Änderung des Planwerkes vor, die, nach einer Reduzierung der Wohnprojekte für Senioren, verbleibenden Bauflächen über öffentliche Verkehrsflächen an die bestehenden Straßen der Gemeinde Wilhelmsfeld anzubinden.

Darüber hinaus werden, in Anlehnung an die rechtskräftige Planfassung, für die neu zu bildenden Bauflächen die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst.

Grundsätzlich unverändert bleibt die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung – festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

Nachfolgend werden die vorgenommenen Änderungen im einzelnen benannt und begründet :

## 1. Verkehrserschließung

Die Bauflächen der „WA1“- und „WA2“-Gebiete werden, als Verlängerung des „Panoramaweg“, über einen Erschließungsstich an den „Kohlhofweg“ bzw. an die „Altenbacher Straße“ angebunden. Diese Konzeption entspricht vom Grundsatz her dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser sah vor, die Erschließung einer Pflegeeinrichtung mit 160 Betten schwerpunktmäßig ebenfalls über den „Panoramaweg“ abzuwickeln. Lediglich eine für Rettungsfahrzeuge bzw. 9 Stellplätze geeignete Zufahrt vom „Erlbrunnerweg“ sowie die südwestlich gelegene Baufläche (4 Einzelhäuser) sollte an die „Alte Römerstraße“ angebunden werden. Das hierfür bisher ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zukünftig nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes.

Das Plankonzept nimmt als Zufahrt zum Gebiet die vorhandenen Wegtrassen auf. Die jeweils 3,00 m breiten Fahrspuren sind durch eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) getrennt und münden in eine Wendeanlage ein. Da auch die Höhenlage der bestehenden Wegtrassen weitestgehend unverändert bleibt, kann der Bewuchs, der dem Gebiet seinen Charakter gibt, bis auf einzelne Bäume, erhalten bleiben. Sollte dieses im Einzelfall nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die dem Charakter dieses Grünzuges entsprechen.

Von der Wendeanlage zweigen zwei Erschließungsstiche mit einer Ausbaubreite von 3,80 m bzw. 5,10 m in östliche Richtung ab. Die Straßenquerschnitte bzw. Radien sind so gewählt, dass sie von PKW bzw. kleineren Transportern und Lastwagen ohne Rangiervorgänge befahren werden können.

Über einen Fußweg können Fußgänger auf kurzen Wegen die Ortsmitte erreichen, d. h., zu den Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde gelangen. Eine befahrbare verkehrssichere Anbindung des Plangebietes an die „Alte Römerstraße“ ist aus topographischen bzw. aus eigentumsrechtlichen Gründen (Grunderwerb im Bereich des „Erlbrunnerweg“, Eingriff in bestehende Strukturen) problematisch und auch wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses ist das Ergebnis verschiedener, parallel zur Bebauungsplan-Änderung geprüfter Entwurfs-Varianten.

Der „Erlbrunnerweg“ soll nur im Notfall den zu- und abfließenden Verkehr des kleinen Baugebietes aufnehmen. Um im Bereich der 90°-Kurve eine Befahrbarkeit sicherzustellen, sieht die Bebauungsplan-Änderung hier eine Straßenaufweitung zu Lasten des Flurstückes Nr. 148/16 vor. Es wird an dieser Stelle jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der „Erlbrunnerweg“ sowohl aufgrund des vorhandenen Längsgefälles, aber auch aufgrund des Straßenverlaufes und der geringen Breite auch weiterhin nicht in der Lage ist, als Erschließungsstraße für das Baugebiet zu fungieren.

Der Erschließungsstich „B“ – „C“ kann durch die angrenzende Freiflächengestaltung der seniorengeeichten Wohnanlage punktuell aufgeweitet werden, so dass auch hier die in der EAE aufgeführten und zu berücksichtigenden Begegnungsfälle problemlos vonstatten gehen können.

Auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse kann festgestellt werden, dass der „Panoramaweg“ mit seinem vorhandenen Fahrbahnquerschnitt von 4,50 m zuzüglich einem Schrammbord, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Straßeneinengung, problemlos in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Dieses wird prognostiziert mit ca. 225 bis 250 Fahrbewegungen am Tag bzw. ca. 15 Fahrzeugen als maßgebende stündliche Verkehrsstärke. Zum Vergleich wird auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ verwiesen. Diese empfehlen, bei einer Verkehrsstärke von bis zu 150 Kraftfahrzeugen je Stunde, einen höhengleichen Straßenausbau mit einem mit dem „Panoramaweg“ vergleichbaren Querschnitt.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sind am „Panoramaweg“ im Zuge der Erschließungsmaßnahme Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Straßenverengung und im Einmündungsbereich in den „Kohlhofweg“, vorgesehen.

Im Bereich der Böschung des ehemaligen Steinbruchs wird der Straßenausbau auf der Grundlage vorliegender Gutachten erfolgen.

Das ingenieurgeologische Gutachten des Büros Töniges, Sinsheim, vom 31.01.2008 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Maßnahmen (Straßenverengung und Neugründung des Straßenkörpers im hangseitigen Bereich auf dem verwitterten Fels), sowie das aus der Planung heraus zu erwartende Verkehrsaufkommen, die Böschung nicht schädigen werden. Es wird deutlich, dass eine hinreichende Standsicherheit des „Panoramaweg“, als eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte straßenmäßige Erschließung der Bauflächen, auch langfristig mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Gemeinde Wilhelmsfeld beabsichtigt, die vorhandene Straßenverengung beizubehalten, so dass der fahrende Verkehr auch zukünftig nicht unmittelbar entlang der Abbruchkante des alten Steinbruchs geführt wird.

Das genannte Gutachten des Büros Töniges kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass nicht generell die Lasten des Straßenverkehrs, sondern die normale, allgegenwärtige Verwitterung zu einer fortschreitenden Destabilisierung der Böschung führen und hieraus ein Handlungsbedarf abzuleiten ist. Ursache für diese mittel- und langfristig erforderlichen Maßnahmen sind damit nicht die Änderung des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ und die hieraus abzuleitenden zukünftigen Verkehrsflüsse, sondern vielmehr eine allgemeine Sicherungspflicht für eine bereits vorhandenen Straße.

Um das Verkehrsaufkommen auch langfristig nicht überproportional ansteigen zu lassen, setzt der Bebauungsplan für Teile des „**WA1**“-Gebietes, aber auch für das „**WA3**“-Gebiet, die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten mit „2“ bzw. mit „4“ fest.

Die gewählten Querschnitte der internen Erschließungsstraßen lassen es nicht zu, das ein aus der Wohnbebauung resultierender Parkierungsbedarf auf den öffentlichen Verkehrsflächen gedeckt wird. Aus diesem Grund wurde in die Örtlichen Bauvorschriften die Forderung aufgenommen, bei einer Wohnung > 50 m<sup>2</sup> „2“ PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu errichten.

Die Abfallentsorgung kann mit der gewählten Erschließungskonzeption sichergestellt werden. Der gewählte Wendekreis ist auch für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug mit der Maßgabe ausreichend dimensioniert, dass die Stichstraßen „B“ – „C“ und „B“ – „D“ zum Wenden genutzt werden können. Diese werden jedoch nicht angefahren, so dass am Tag der Leerung die Müllbehälter an die Wendeanlage gebracht werden müssen. Im Bereich der Zufahrt im Baugebiet ist das Lichtraumprofil von in die Fahrbahn hineinragenden Bäumen und Büschen freizuhalten.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfährt der Bebauungsplan keine grundsätzliche Planänderung.

Das „**WA2**“-Gebiet – Wohnbaufläche für den besonderen Wohnbedarf – wird jedoch zugunsten des „**WA1**“-Gebietes reduziert.

Die im „**WA2**“-Gebiet bereits genehmigten Vorhaben weisen 48 Betten in einer Pflegeeinrichtung und 17 Senioren-Wohnungen auf. Die ursprünglich hier angedachte Bettenanzahl von 160 wird damit deutlich unterschritten.

Stattdessen erhöht sich der Anteil an Wohnbauflächen, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Bebauungsplan verzichtet zukünftig auf die Festsetzung eines Prozentsatzes für eine zweckgebundene Nutzung an Versorgungs- und Wohneinrichtungen für ältere Menschen, Kranke und Behinderte. Auf die im § 13 a BauGB dargestellte Möglichkeit, den Flächennutzungsplan auch nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes zu berichtigen, wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Gleichwohl besteht weiterhin die Option, auch im „**WA1**“-Gebiet weitere Senioren-Einrichtungen, wie beispielsweise altengerechte Wohnungen, zu errichten.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das „**WA2**“-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht verändert.

Für die „**WA1**“- und „**WA3**“-Gebiete sind nach dem bisherigen Recht Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 einzuhalten, wobei jedoch, unter Einbeziehung erforderlicher Freiflächenbefestigungen, Garagen und Nebenanlagen dieser Wert bis zu 70 % überschritten werden darf (lt. Baunutzungsverordnung 50 %).

In der 11. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr auch in den „**WA1**“- und „**WA3**“-Gebieten eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,70 möglich sein.

Im Gegenzug wird jedoch zukünftig eine über den im § 19 Abs. 4 BauNVO formulierten Wert hinausgehende Überschreitung nicht mehr genehmigungsfähig sein.

Begründet wird diese Änderung mit der Nachfrage nach kleineren Grundstücken und der Forderung des Baugesetzbuches, mit Baulandressourcen „behutsam“ umzugehen. Die Erhöhung der Grundflächenzahl wird, auch hinsichtlich des städtebaulichen Umfeldes, als verträglich angesehen.

In den „**WA1**“- und „**WA2**“-Gebieten sind auch zukünftig lediglich Gebäude mit zwei Vollgeschossen gemäß der Definition der Landesbauordnung zugelassen.

Mit der Festsetzung zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen geht die Gemeinde Wilhelmsfeld auf die von Nord-West in Richtung Süd-Ost stark ansteigende Topographie ein. Grundlage für die Festsetzungen waren detaillierte Voruntersuchungen über zukünftige Straßenhöhen.

Die formulierten Festsetzungen entsprechen den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auch hier war es ein erklärtes Ziel, die zukünftige Bebauung in die Hangsituation zu integrieren. Durch die Formulierung maximal zulässiger Traufhöhen ist sichergestellt, dass talseits maximal drei sichtbare Geschosse in Erscheinung treten. Damit zeigt sich, bei Ausbildung eines Satteldaches, bergseits lediglich ein Vollgeschoss.

Im Einmündungsbereich des „Erlbrunnerweg“ in die „Alte Römerstraße“ sind die Festsetzungen zulässiger Gebäudekubaturen so formuliert, dass hier zukünftig maximal zwei sichtbare Vollgeschosse das Straßenbild prägen werden. Lediglich im Bereich von im Untergeschoss untergebrachten Garagen bzw. bei der Ausbildung von Stellplätzen vor den Gebäuden lässt der Bebauungsplan höhere Wandscheiben zu.

#### **4. Überbaubare Flächen**

Im „**WA2**“-Gebiet wird das außerhalb des Plangebietes definierte „Baufenster“ (hier behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“, 8. Änderung ihre Gültigkeit) an die neue Erschließungsstraße angepasst, indem ein Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wird. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich, auch bei dem hier reduzierten Straßenquerschnitt, durch die Ausgestaltung privater Freiflächen reibungslose Verkehrsabläufe einstellen. Um eine Raumwirkung zu erhalten, ist in einem Teilbereich ab dem 1. Obergeschoss eine Unterschreitung dieses Abstandes auf 1,50 m zugelassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im „**WA1**“-Gebiet hat die Zielsetzung, dass eine Bebauung sich bergseits eng am Straßenraum orientiert und damit talseits nicht zu hoch in Erscheinung tritt (siehe auch Festsetzung zulässiger Traufhöhen).

Darüber hinaus sollen die nach Süden ausgerichteten Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im „**WA3**“-Gebiet geht der Bebauungsplan-Entwurf durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen auf die Forderung ein, zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und einer Bebauung noch eine begrünte Böschungsfäche zu erhalten.

Der Bebauungsplan lässt Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu, sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten. Werden Grundstücke durch zwei Erschließungsstraßen begrenzt, so gilt die nach Süden ausgerichtete Baugrenze als „straßenabgewandt“.

## **5. Bauweise**

Aufgrund der topographischen Situation und der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Struktur, werden auf dem freien Markt zur Verfügung zu stellenden Wohnbauflächen („WA1“- , „WA3“-Gebiet) ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Ausgeschlossen werden damit das Siedlungsbild ggf. störende Doppelhäuser, aber auch Hausgruppen-Kubaturen. Auf die teilweise in Erscheinung tretenden Fassadenhöhen (bis drei Vollgeschosse) wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen.

## **6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Die Untersuchungen im Vorfeld der Planaufstellung machen deutlich, dass die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sich in ihrer Schwere, im Vergleich der rechtskräftigen Planfassung mit den Inhalten der Planänderung, nicht wesentlich verändern werden. Diese Aussage war die Voraussetzung für die Entscheidung, die Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 a BauGB vornehmen zu können und auf die Erarbeitung eines Umwelt- bzw. Grünordnungsplanes zu verzichten.

Der Bebauungsplan-Entwurf stellt einen großen Teil der vorhandenen Bepflanzung, insbesondere im Zufahrtbereich vom „Panoramaweg“ kommend, unter Schutz. Für den Fall, dass, aufgrund der Straßenbauarbeiten, einzelne Bäume nicht erhalten werden können, sollen, wie bereits erwähnt, diese gleichwertig ersetzt werden.

Nicht erhalten werden können drei Einzelbäume. Der Bebauungsplan definiert die Standorte für die vorzunehmenden Ersatzpflanzungen.

Die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplanes weist Einzelstandorte für das Anpflanzen von Bäumen aus. In der Änderung des Bebauungsplanes wird hierauf verzichtet und im Gegenzug eine Festsetzung formuliert, nach der je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Einzelbaum zu pflanzen ist.

Durch die Trassierung der öffentlichen Verkehrsfläche und der sich hieran orientierenden überbaubaren Flächen sowie der Festsetzung von Hauptfirstrichtungen ist gewährleistet, dass im „WA1“-Gebiet die entstehende Bebauung sich nach Süden bzw. Süd-Westen ausrichtet. Hierdurch sowie durch die günstige Hanglage sind, bei entsprechender Gestaltung, hohe Einstrahlungsgewinne für die Gebäude zu erzielen. Die zulässigen Dachformen werden in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Zulässig sind steiler geneigte Dachflächen zur Aufnahme von Fotovoltaikerelementen bzw. Solarkollektoren.

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan-Entwurf auch flach geneigte Dachneigungen zu, stellt jedoch die Forderung auf, diese dann zwingend zu begrünen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Anreize geschaffen, regenerative Energiequellen aktiv bzw. passiv zu nutzen.

In der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde Festsetzung, dass Heizen mit festen Brennstoffen, wie Holz und Kohle, zum Schutz der Luftreinheit nicht zulässig ist. Im Hinblick auf technologische Fortschritte hat der Gemeinderat nunmehr diese Festsetzung dahingehend modifiziert, indem umweltfreundliche und regenerative Brennstoffe, wie Holzpellets, Holzschnitzel oder Holzpresslinge, zukünftig zugelassen werden sollen.

Der Gemeinderat hat hinsichtlich einer Modifizierung des bestehenden Verbrennungsverbotes (siehe rechtskräftiger Bebauungsplan) eine Abwägung vorgenommen zwischen dem vermehrt aufkommenden Wunsch privater Bauherren nach dem Einbau von Kaminen und Einzelöfen einerseits und der Vermeidung von Luftreinholdungen andererseits. Zu berücksichtigen war die die im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes dargestellte besondere klimatische Situation. So werden nunmehr, entgegen der bisherigen Planfassung, mit Holz befeuerte Kamine und Einzelöfen zugelassen, ihre Größe jedoch auf 8 KW begrenzt.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um das Plangebiet wirtschaftlich erschließen zu können, werden Kanal- bzw. Wasserleitungstrassen teilweise auf privaten Grundstücksflächen verlegt. Der Bebauungsplan weist zu diesem Zwecke die entsprechenden Leitungsrechte aus. Sie werden grundbuchmäßig zugunsten der Gemeinde Wilhelmsfeld gesichert.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften setzen einen Schwerpunkt in die Zielsetzung, die entstehenden Dachflächen in das Siedlungsbild der Hangbebauung zu integrieren. Dabei sollen die Festsetzungen den ökologischen Belangen nicht entgegenstehen.

Nach den Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung müssen Garagen und Nebenanlagen sich hinsichtlich der Dachform dem Hauptgebäude anpassen. Dieser einerseits aus der Sicht des Städtebaus richtige Gedanke wird ergänzt durch die Möglichkeit, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit einem flach geneigten, dann aber begrüntem, Dach zu versehen.

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen, abweichend vom § 37 Abs. 1 LBO, vor, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen. Dieses soll ausdrücklich nicht für betreute Senioren-Wohnungen gelten.

Die Zahlen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Rhein-Neckar-Kreis belegen, dass das Verhältnis zwischen dem Bestand an Kraftfahrzeugen und dem Bestand an Wohnungen in den letzten Jahre stetig anstieg und nunmehr einen Faktor von annähernd 1,5 erreicht hat. Unter der Prämisse, dass die Baufläche überwiegend von jungen Familien mit einem großen Bedürfnis nach Mobilität bebaut werden, ist auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass die in der Landesbauordnung formulierte Forderung nach „einem“ Stellplatz je Wohneinheit in der Praxis nicht ausreichen wird. Daher sieht der Änderungs-Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vor, bei Wohnungen, die mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen, „zwei“ Stellplätze verbindlich zu fordern.

Die Anwendung des § 37 LBO würde im überplanten Quartier, nach Auffassung der Gemeinde Wilhelmsfeld, zu einem erheblichen Defizit an Stellplätzen führen. Dieses ist, insbesondere aufgrund der mit einem reduzierten Querschnitt ausgebauten Erschließungsstraßen, im öffentlichen Bereich nicht abzudecken. Die Konsequenz wäre die Behinderung von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen, die Verdrängung und Gefährdung der schwächsten Verkehrsteilnehmer, d. h., der Senioren, aber auch der Kinder, sowie ein deutlicher Verlust an Lebensqualität für die hier zukünftig wohnende Bevölkerung.



#### **IV. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt in Erweiterung der bestehenden Netze.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Dieses wird begründet durch den hier vorhandenen reduzierten Straßenquerschnitt. Freileitungen und deren Masten würden hier ein unvertretbares Hindernis darstellen.

Mit der gleichen Begründung setzt der Bebauungsplan fest, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer die Masten der Straßenbeleuchtung in einem Abstand von bis zu 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie auf ihrem Grundstück zu dulden haben. Nur so können die erforderlichen Lichtraumprofile eingehalten werden.

#### **V. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet („WA2“-Gebiet – Wohnbaufläche für den besonderen Bedarf)	0,077 ha
Allgemeines Wohngebiet („WA1“- und „WA3“-Gebiete)	0,563 ha
öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Grünflächen	<u>0,244 ha</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,884 ha</b>

Aufgestellt : Sinsheim, 27.01.2009; ergänzt : 28.04.2009 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Zellner, Bürgermeister

Architekt