



**Landkreis: Heilbronn**  
**Stadt: Bad Friedrichshall**  
**Gemarkung: Jagstfeld**

---

Anlage 1

# **Bebauungsplan**

nach § 13a BauGB

## **16/3 Bahnhof Jagstfeld - West**

### **Begründung**

Planungsstand 14.07.2015  
(Satzung)

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>1</b>
2.1 Anlass der Planung	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	1
2.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens	1
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>2</b>
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
<b>4. Bestandssituation</b>	<b>3</b>
4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
4.2 Seitheriger Rechtszustand und Planaufhebungen	3
4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation	3
<b>5. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
5.1 Bebauungskonzept	4
5.2 Plandaten	4
<b>6. Planinhalte</b>	<b>4</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	5
6.3 Bauweise	5
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	5
6.5 Stellplätze und Nebenanlagen	6
6.6 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen	6
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
6.8 Flächen mit Geh- und Fahrrechten	6
6.9 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	6
<b>7. Grünordnung und Umweltbelange</b>	<b>7</b>
7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbewertung	7
7.2 Umweltbelange	7
7.3 Artenschutz	7
<b>8. Immissionen</b>	<b>7</b>
<b>9. Verkehr</b>	<b>8</b>
<b>10. Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>11. Altlasten</b>	<b>9</b>
<b>12. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>10</b>
12.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
12.2 Werbeanlagen	10
12.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen	10

12.4 Niederspannungsfreileitungen.....	10
<b>13. Angaben zur Planverwirklichung.....</b>	<b>10</b>

## 1. Allgemeines

Die Stadt Bad Friedrichshall liegt in der nordwestlichen Randzone der Region Heilbronn-Franken im Landkreis Heilbronn. Mit den Gemeinden Oedheim und Offenau bildet die Stadt Bad Friedrichshall die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau. Die Gemarkung Jagstfeld stellt den nordwestlichen Teil der Kernstadt dar.

## 2. Erforderlichkeit der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Seit 2014/15 ist die Anbindung des Bahnhofes Jagstfeld an die Stadtbahn Nord realisiert. Damit ergibt sich eine attraktive, eng getaktete Anbindung an das Oberzentrum Heilbronn und die umliegenden Mittelzentren Neckarsulm, Mosbach und Sinsheim. Die Umgestaltung des Bahnhofes zum Stadtbahnhaltepunkt ist abgeschlossen. Der Bahnhof Jagstfeld und sein direktes Umfeld wird damit in seiner Verkehrsgunst gesteigert und die Lagequalität des Standortes erheblich verbessert. Die Stadt Bad Friedrichshall sieht deshalb unter Anderem die gestalterische Aufwertung und Neuordnung des westlichen Bahnhofsumfeldes an der Salinenstraße als städtebaulich erforderlich an.

Des Weiteren strebt die Stadt Bad Friedrichshall seit längerem die Reaktivierung und Neunutzung von brachliegenden Flächen am Bahnknotenpunkt Jagstfeld an. Eines der größten Potentiale stellt dabei das Areal zwischen Gleisfeld und der Bebauung an der Salinenstraße dar. Dieses eignet sich insbesondere für eine gewerbliche Nutzung.

### 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung auf innerstädtischen, aber bisher brachliegenden Flächen geschaffen werden. Er dient damit zum einen zur Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotenzialen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen im Siedlungsbereich und dem Verzicht auf weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Anbindung an die Stadtbahn Nord die gestalterische Aufwertung und Neuordnung des westlichen Bahnhofsumfeldes mit einer verbesserten Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr eine wichtige städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes.

### 2.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Friedrichshall. Gemäß der ab 01.01.2007 gültigen Neuregelung des BauGB ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO unterschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch die Planvorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der komplexen Bestandsituation im Siedlungsgefüge und dem sich daraus ergebendem hohen Abstimmungsbedarf werden die Verfahrenserleichterung zur Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit nach § 13 (2) BauGB nicht angewandt, sondern es erfolgt eine zweistufige Beteiligung gemäß dem „Normalverfahren“ nach § 3 und § 4 BauGB.

### 3. Übergeordnete Planung

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Bahnhof Jagstfeld - West“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken

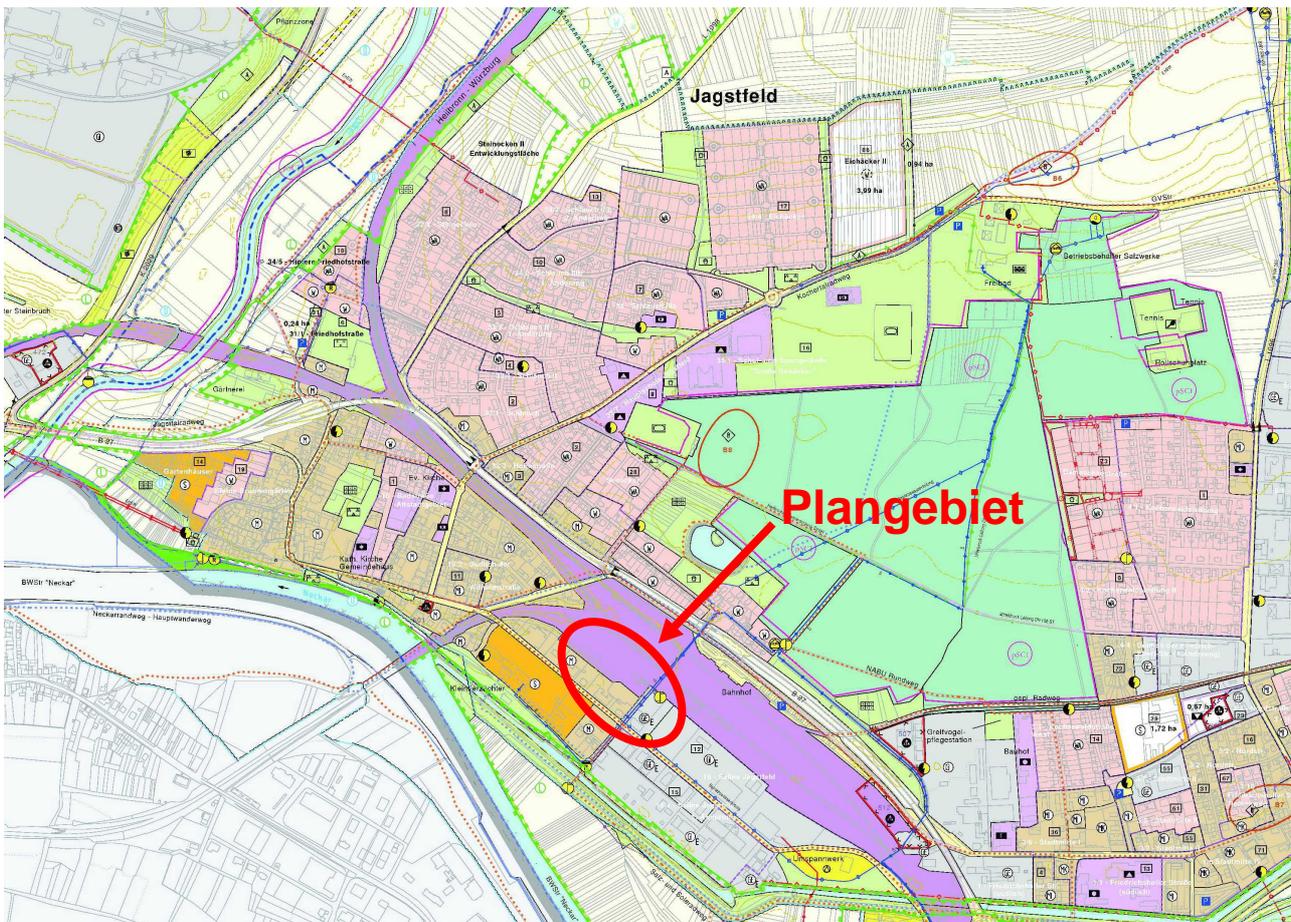
Bad Friedrichshall liegt auf der Landesentwicklungsachse Lauffen – Heilbronn – Neckarsulm – Gundelsheim – Mosbach entlang der B 27. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist Bad Friedrichshall ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt und aufgliedert werden soll.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ nachrichtlich dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. Bahnanlage dargestellt. Der Bebauungsplan erfüllt damit nur teilweise das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist die Darstellung der bisherigen Bahnflächen im Wege der Berichtigung an die beabsichtigte gewerbliche Nutzung anzupassen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Darstellung unmaßstäblich)

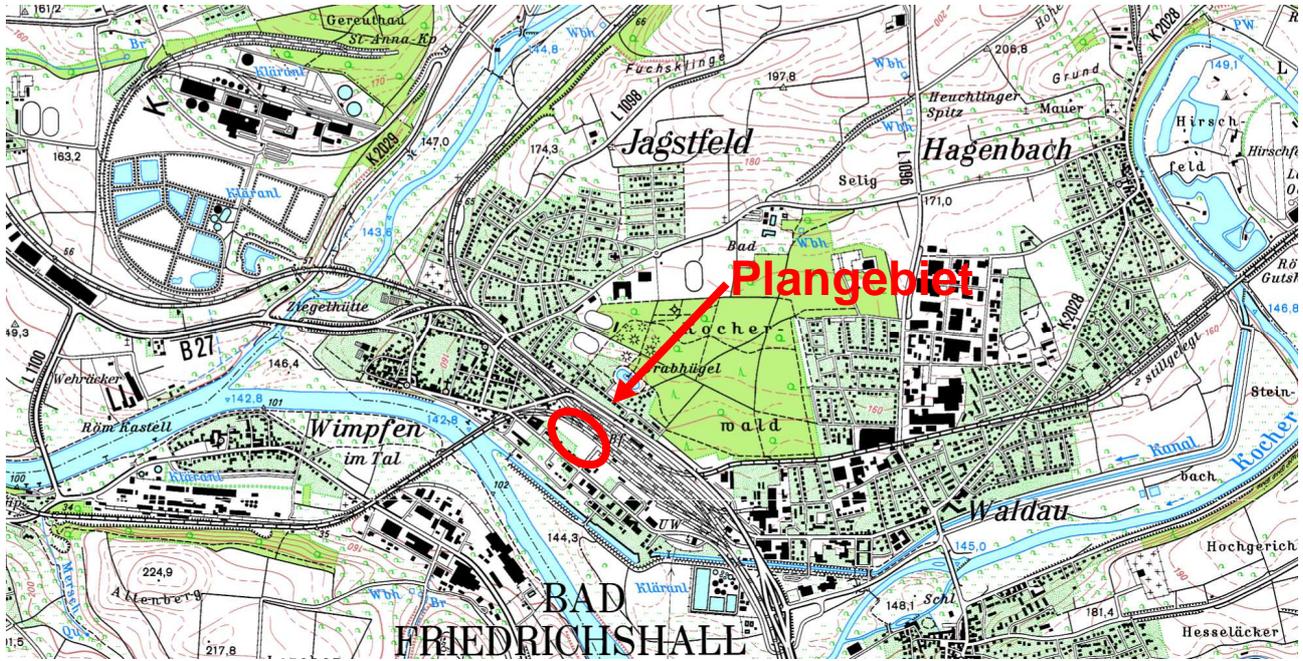


## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich von Jagstfeld in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Neckarsulm. Es umfasst etwa 1,79 ha.

Abbildung 2: Lage im Raum (Darstellung unmaßstäblich)



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007

### 4.2 Seitheriger Rechtszustand und Planaufhebungen

Für das Plangebiet gibt es momentan noch kein Planungsrecht. Bebauungsplanaufhebungen werden somit nicht erforderlich.

### 4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an die Gleisanlagen des Bahnhofes Jagstfeld an und wird heute überwiegend von Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen geprägt. Das Parken von Pendlern und Reisenden im Bereich der Bahnhofunterführung erfolgt vollkommen ungeordnet auf dem jetzigen Bahngelände. Größtenteils sind die Flächen versiegelt und ungepflegt. Lediglich gegenüber der bestehenden Bebauung an der Salinenstraße ist ein nennenswerter Grünbestand vorhanden.

Entlang der Salinenstraße im Südosten schließen sich die bebauten Bereiche der Ortslage an. Diese sind im südöstlichen Abschnitt als eingeschränktes Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen und im nordwestlichen Abschnitt als ein Misch- bzw. Sonderbaufläche. Das Gebäude Salinenstraße 21 wurde aufgrund der beabsichtigten Umgestaltung des angrenzenden Straßenraumes ebenfalls in den Planbereich mit einbezogen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Poststraße eine relativ dichte Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche eingestuft ist.

Die außergebietliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz an die Salinenstraße. Über die Straße „Untere Au“ sind in südöstlicher Richtung die B 27 und damit das überörtliche Verkehrsnetz erreichbar.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Einzelnen folgendes vor:

- Umgestaltung und Begrünung des etwa 100 m langen Abschnittes der Salinenstraße im Plangebiet mit einem kombinierten Fuß- und Radweg. Durch eine durchgängige Pflanzreihe sollen dabei Fahrbahn und Gehweg/Radwegflächen getrennt und der Straßenraum insgesamt deutlich aufgewertet werden. Die Erreichbarkeit der ÖPNV-Drehscheibe Bahnhof soll damit auch für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.
- Neuordnung des Vorbereichs an der Unterführung zum Bahnhof mit Anlage von Fahrradabstellplätzen, Infotafel und gegliederten, begrünten Kurzzeitparkplätzen. Durch Bepflanzung und attraktiv gestaltete Mauerelemente soll dabei eine Abschirmung von der Gleisanlage des Bahnhofareals erfolgen.
- Weiterführung einer straßenorientierten, dreigeschossigen Bebauung zur Schaffung einer klaren „Raumkante“ an der Salinenstraße.
- Ausweisung einer öffentlichen Parkplatzfläche (Park + Ride) im direkten Anschluss an den Bahnhofzugang. Die Fläche ermöglicht auch die Bebauung mit einem Parkhaus.
- Für den großflächigen rückwärtigen Bereich im Nordwesten werden zwei große Baufelder definiert, welche eine flexible Bebauung und Nutzung zulassen. Die Erschließung erfolgt über eine ca. 140 m lange Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Als wesentliches ergänzendes städtebauliches Element wird hier eine Bepflanzung entlang der Gleise vorgesehen. Sie dient der optischen Gliederung und Einbindung der dort zu erwartenden großen Baukörper und der Abschirmung gegenüber den Bahnflächen und der angrenzenden Bebauung. Des Weiteren sorgt die Bepflanzung für eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation und dient somit auch als Ausgleich für die innerörtliche Nachverdichtung. Darüber hinaus wird zur Abschirmung der bestehenden Nutzungen und als Ausgleich entlang der Planstraße 2 eine Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

### 5.2 Plandaten

<b>STÄDTEBAULICHE FLÄCHENKENNWERTE</b>		
<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.490</b>	<b>100,0</b>
<i>davon:</i>		
Verkehrsfläche (Fahrbahn, Fuß- und Radweg, Parken)	3.660	21,0
Verkehrsfläche „Parkhaus“	2.350	13,4
Grün- bzw. Verkehrsgrünflächen	1.000	5,7
Nettobauland - GE-Flächen	9.480	54,2
Nettobauland – MI-Flächen	1.000	5,7

## 6. Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird unter Beachtung der Umgebungsnutzung als gegliedertes eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden im südöstlichen Bereich an der Salinenstraße die Nutzungsmöglichkeiten ausschließlich auf Büronutzung und Verwaltung beschränkt, während in der rückwärtigen Zone entlang der Planstraße 2 eine generelle gewerbliche Nutzung möglich ist. Des weiteren wird in den Bereich des Mischgebietes sowie des

GE<sub>E</sub>2 eine Einzelhandelsnutzung aufgrund entgegenstehender raumordnerischer Vorgaben und zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte ausgeschlossen. Lediglich im GEE1 im unmittelbaren Anschluss an die Salinenstraße bleibt Einzelhandel zulässig. Aufgrund der geringen Flächengröße kann es hier nicht zu einer Einzelhandelsagglomeration mit einer Verkaufsfläche von insgesamt über 800 m<sup>2</sup> kommen, so dass die Anforderungen des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 erfüllt sind. Des Weiteren ist aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert, wenn sich an der Achse zum Bahnhof zur städtebaulichen Aufwertung der Situation auch kleinflächiger Einzelhandel ansiedeln kann.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird für die Gewerbeflächen zudem eine Emissionskontingentierung festgesetzt, um Konflikte mit der umgebenden Mischgebietsbebauung auszuschließen (s. im Detail dazu Kapitel 8). Aufgrund der hohen Lärmvorbelastung werden im Sinne der Immissionsvorsorge Betriebsinhaberwohnungen zudem ausgeschlossen.

Das Grundstück 2090/5 (Salinenstraße 21) wird abgeleitet aus der dort bestehenden Nutzung und in Orientierung am Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**

In den Gewerbeflächen erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Mischgebiet von 0,6.

Die Gebäudehöhen werden durch eine maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) in Bezug auf das bestehende Gelände festgesetzt. Entlang des Straßenraumes erfolgt in Anlehnung an den Bestand die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 15,00 m sowie ergänzend die Festsetzung einer zwingend zwei- bis drei- bzw. dreigeschossigen Bebauung. Damit soll das städtebauliche Ziel einer klaren Raum- und Bauungskante entlang der Salinenstraße umgesetzt werden.

Im rückwärtigen nordwestlichen Gewerbebereich soll in Hinblick auf die Maßstäblichkeit der zu erwartenden großvolumigen Bebauung eine erdrückende Wirkung der Baukörper vermieden werden. Die erdrückende Wirkung ergibt sich aus der Kombination von Gebäudehöhe und Baukörperlänge. Diese ist in GEE2 mit 75 m in Verknüpfung mit großzügigen Baufeldern möglich, während es sich im Gegensatz dazu im Bereich von GEE1 und dem MI nur um kleinflächige punktuelle Bauungen handelt, welche deshalb durchaus größere Höhen besitzen können, ohne eine erdrückende Wirkung auszulösen. Daher wird im GEE2 eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Die Parkhaus-Bebauung am Beginn der Planstraße 2 soll mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen vermitteln und ermöglicht ein Parkhaus mit 4 Etagen.

Zur Gewährleistung der Anpassung der Gebäudeniveaus an den bestehenden bzw. geplanten Straßenraum werden die maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe im Plangebiet nach oben begrenzt. Die im Planeintrag festgesetzten Maximalwerte über NN wurden aus der Höhenlage der geplanten Straßen abgeleitet.

## **6.3 Bauweise**

Im rückwärtigen Gewerbebereich soll eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 75 m auch die Errichtung von großvolumigen Gebäuden ermöglichen.

Entlang der Salinenstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der damit verbundenen Baukörperlängenbeschränkung auf 50 m wird eine städtebauliche erwünschte Weiterführung der bestehenden Baustrukturen an der Salinenstraße gewährleistet.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich überwiegend durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Baufelder. Entlang der Salinenstraße erfolgt ergänzend die

Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Baulinie, um gemäß der städtebaulichen Zielsetzung die straßenbezogene Raumkante der Umgebungsbebauung fortzuführen.

## **6.5 Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen bzw. Carports und Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen mindestens 5 m und Carports mindestens 2 m Abstand zu diesen einhalten; Stellplätze sind direkt im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei längs zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem privaten Erschließungsweg angeordneten Garagen oder offenen Garagen ist ein zu begrünender, seitlicher Abstand von 1,5 m einzuhalten.

## **6.6 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses sind an der Westseite der Salinenstraße sowie entlang der Planstraße 2 im Bereich der Einmündung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

## **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sollen zur Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer und damit zum Grundwasserschutz wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen unzulässig.

Die Gehölzrodung wird zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf das Winterhalbjahr begrenzt.

## **6.8 Flächen mit Geh- und Fahrrechten**

Die Deutsche Bahn ist zum Erreichen eines nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebsgebäudes auf ein Geh- und Fahrrecht im Bereich der gewerblichen Bauflächen angewiesen. Daher wird hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn vorgesehen.

## **6.9 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial (Altlasten)
- Duldungspflicht der Anbringung von Beleuchtungskörpern, Kennzeichen und Hinweisschildern
- Empfehlung von Baugrunduntersuchungen
- Frühere Bergbautätigkeit und Bergbauberechtigungsgebiet
- Duldungspflicht von Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb

## 7. Grünordnung und Umweltbelange

### 7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet.

### 7.2 Umweltbelange

Unter Berücksichtigung von § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen.

Aufgrund der Bestandsituation ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen. Es ist mit einem Verlust eines Teils der kleineren Gehölzbestände im rückwärtigen Bereich der Salinenstraße zu rechnen, welche auch eine gewisse Bedeutung für das Kleinklima besitzen. Zur ausreichenden Berücksichtigung dieses Umweltbelangs werden am Nordostrand des Plangebietes 15 Einzelpflanzgebote festgelegt. Zudem wird entlang der Planstraße 2 ein Grünstreifen für das Pflanzen von Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Er entspricht flächenmäßig in etwa dem bisherigen Gehölzbestand. Des weiteren wird der Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände entlang des nordwestlichen Gebietsrandes festgesetzt. Alle grünordnerischen Maßnahmen sind verbindliche, zwingend zu beachtende Regelungen.

### 7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden.

Es wird deshalb zur Planung durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach 2014 eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit folgenden wesentlichen Ergebnissen erarbeitet:

- Im Plangebiet wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen; hinzu kommen sechs weitere potentielle Brutvogelarten. Bei Beschränkung von Gehölzrodungen im Plangebiet auf die vegetationslose Periode von Oktober bis Februar werden planbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände tangiert. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Planentwurf aufgenommen.
- Hinsichtlich Fledermäusen ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden.
- Bei den zahlreichen Begehungen wurden keine Zauneidechsen festgestellt, ebenso gab es keine Anzeichen für das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers.

Weitere Details können der als Anlage den Planunterlagen beigefügten Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

## 8. Immissionen

Aufgrund der großräumigen Gemengelage und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Gleisanlagen des Jagstfelder Bahnhofs sowie der stark frequentierten B 27 wurde zur Erfassung der bestehenden Lärmsituation und der voraussichtlichen Geräuschemissionen bereits 2008 im Vorgriff auf die konkrete Planung eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Zimmermann für den Planbereich erstellt, welche 2013 nochmals aktualisiert und ergänzt wurde. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- **Externer Verkehrslärm Bahn/Straße Ist- und Prognosesituation im Planungsumfeld:** Die Berechnungen des Verkehrslärms bestätigen den subjektiven Eindruck der hohen Lärmbelastung an der Salinen- und der Poststraße. Bereits heute werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete an den bestehenden Gebäuden tags als auch nachts überschritten.
- **Externer Verkehrslärm Bahn/Straße planbedingte Veränderungen im Planungsumfeld:** Bei einer vollständigen Bebauung im Plangebiet wird für die Wohngebäude an der Salinenstraße teilweise eine lärmindernde Wirkung gegenüber den Schallemissionen der oben genannten Verkehrswege entstehen, so dass die Lärmbelastung insbesondere in den unteren Geschossen dieser Gebäude wieder um bis zu 5 dB(A) abnehmen könnte. Andererseits könnten sich an den Gebäuden der Poststraße bei einer vollständigen Überbauung des Plangebietes durch Schallreflexionen marginale Pegelerhöhungen von maximal 1 dB(A) ergeben. Es wurde deshalb das Baufeld im Nordwesten gegenüber der Poststraße um ca. 30 m gegenüber den ersten Überlegungen zurückgenommen sowie die Verwendung reflexionsarmer Fassaden als Empfehlung in die Planung aufgenommen.
- **Externer Verkehrslärm Bahn/Straße Ist- und Prognosesituation im Plangebiet:** Innerhalb des Plangebiets treten aufgrund der Nähe zu den oben genannten Verkehrswegen erhebliche Verkehrslärmimmissionen auf, so dass im Bebauungsplan empfohlen wird, Wohn- und Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Südseite des Plangebiets anzuordnen.
- **Planbedingter Straßenverkehrslärm im Planungsumfeld:** Die straßenmäßige Erschließung des Plangebiets kann nur über die Zufahrt zwischen dem Wohngebäude „Salinenstraße 21“ und dem Betriebsgebäude „Salinenstraße 23“ erfolgen. An den bestehenden Gebäuden außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Verkehrslärms, der innerhalb des Plangebiets entsteht (Erschließungsstraßen, Parkhaus, Parkplatz Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) am Tag und 38 dB(A) bei Nacht zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit nicht überschritten; von begrenzenden verkehrslärmbezogenen Festsetzungen kann deshalb abgesehen werden.
- **Einschränkung des planbedingten Gewerbelärm:** Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der angrenzenden schützenswerten Nutzungen, wurden die Gewerbeflächen im Plangebiet einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 unterworfen. Dabei wurden die hierzu maximal zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet ermittelt. Die dabei ermittelten Flächenschalleistungspegel entsprechen im Wesentlichen einer Nutzung des Plangebiets als „Gewerbegebiet“, das aber insbesondere bei Nacht Einschränkungen unterliegt. Die Geräuschkontingentierung beugt einem „Windhundprinzip in den neuen Gewerbeflächen vor. Das Plangebiet wird dabei in 4 Teilgebietsflächen unterteilt und diesen jeweils Emissionskontingente zugeordnet.

**Alle in Bezug auf den Lärm ermittelten und beschriebenen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.** Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

## 9. Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz sowie über die Planstraßen 1 und 2.

Die Planstraße 1 stellt die Verlängerung der Salinenstraße im direkten Anschluss an den Bahnhof dar. Das momentan völlig ungestaltete Vorfeld an der Bahnunterführung soll mit Fahrradabstellplätzen Kurzzeitparkplätzen, Bepflanzung, Einfriedigungsmauern und Infotafel neu gegliedert und gestalterisch aufgewertet werden. Hierzu werden ggf. weitere Flächen der DB AG einbezogen. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der DB AG erfolgt momentan.

Die Planstraße 2 dient der Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke. Sie wird als Stichstraße ausgehend von der Salinenstraße mit 6,00 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg konzipiert.

Für die Müllentsorgung ist mit der Wendeschleife am Ende der Planstraße 1 eine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben.

In der bestehenden Salinenstraße wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der öffentliche Straßenraum umgestaltet und aufgewertet. Der überbreite Straßenraum der Salinenstraße wird auf 6,60 m beschränkt und erhält beidseits Fahrradschutzstreifen von je 1,25 m Breite. Der Gehweg wird auf der bisherigen südöstlichen Straßenseite belassen, auf 2,00 m verbreitert und durch einen rund 1,30 m Pflanzstreifen von der Fahrbahn abgesetzt. Die Fahrbahnbreite gewährleistet einen reibungslosen gewerblichen Verkehr. Der Zu- und Ausfahrtsverkehr auf die angrenzenden Betriebsgrundstücke wurde bei der Straßenraumaufteilung berücksichtigt.

## 10. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische, leitungsgebundene Ver- und Entsorgung kann problemlos über die Verlängerung der bestehenden Leitungsinfrastruktur in der Salinenstraße sichergestellt werden.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Heilbronn soll die Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem erfolgen. Die Entwässerung von Dachflächen erfolgt über einen innergebietlichen Regenwasserkanal mit Anschluss an den vom Schachtsee kommenden vorhandenen gemauerten Überlaufkanal.

Die Entwässerung der Hof- und Straßenflächen sowie der gewerbliche und häusliche Abwasseranfall wird über einen neuen innergebietlichen Mischwasserkanal mit Anschluss an dem nahe liegenden RÜB zulaufenden Mischwassersammler.

Die Bemessungsgrundlagen für die erforderliche Nachweisführung für das Entwässerungskonzept wurden bereits mit der Fachbehörde im Landratsamt festgelegt.

## 11. Altlasten

Durch das Fachbüro Töniges wurde im Sommer 2014 eine Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des BBodSchG bzw. der BBodSchV vorgenommen. Die Stellungnahme des Landratsamtes vom 29.01.2014 bildete dabei u. a. die Bewertungsbasis. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser untersucht und eine Gefährdungsabschätzung mit folgenden Ergebnissen vorgenommen:

- Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergibt sich insgesamt kein weiterer Handlungsbedarf.
- Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sollte auf die Anlage von Nutzgärten im Plangebiet verzichtet werden. Dies führt bei der angestrebten Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche zu keinen Einschränkungen bzw. ist ausgeschlossen.
- Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergibt sich aus der Boden-, Boden-Luft- und Eluat-Untersuchung kein weiterer Handlungsbedarf.
- Der Eintrag von Schadstoffen aus den Auffüllungen über das Sickerwasser in das Grundwasser ist sehr unwahrscheinlich.

Insgesamt wurden zwar Schadstoffgehalte nachgewiesen, diese liegen aber für den Wirkungsgrad Boden-Mensch über den Prüfwerten für Industrie- und Gewerbeflächen. Zudem ist der Grundwasserabstand im Industriegebiet sehr groß und in den tieferen Bodenschichten wurden nur noch geringe Schadstoffgehalte nachgewiesen.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der Vornutzung und der vorhandenen Auffüllungen ist insoweit ausgeräumt. Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung, weitergehenden Erkundung oder Sanierung ist in den untersuchten Bereichen derzeit nicht gegeben.

Die ergänzende verwertungsrechtliche Bewertung ergab, dass teilweise die Vorsorge- bzw. Z0-Werte der BBodSchV überschritten wurden. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass bei der Entfer-

nung von Boden- und Auffüllungsmaterialien bei Um- oder Neubau bzw. Erschließungsmaßnahmen aufgrund der Zusammensetzung der Materialien zum jetzigen Kenntnisstand mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

Aus gutachterlicher Sicht können die Flurstücke für einen Gewerbestandort umgenutzt und bebaut werden.

## **12. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Siedlungsgefüge werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen auch Regelungen zur Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) getroffen. Sie umfassen die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Werbeanlagen und Einfriedigungen.

### **12.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

#### **12.1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Baugebiet werden angepasst an die nähere Umgebungsbebauung sowie die zu erwartende gewerbliche Bebauung Dachneigungen von 0°-45° vorgesehen und im Bereich des Mischgebietes Satteldächer sowie für die gewerblichen Bauflächen geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen.

#### **12.1.2 Dachdeckung**

Zur Dachdeckung sind zur Einfügung in die vorhandene Bebauungssituation nichtglänzende Materialien zu verwenden. Flachdächer sind insbesondere aufgrund ihrer lokalklimatisch positiven Wirkung und ihrer Regenwasserrückhaltungsfunktion extensiv zu begrünen. Das Anbringen von Solaranlagen ist generell zulässig.

#### **12.1.3 Gestaltung der Fassaden**

Zur Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen zur Einfügung in die vorhandene Bebauungssituation nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

### **12.2 Werbeanlagen**

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsellicht sind Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität unzulässig. Zulässig sind indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

### **12.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen**

#### **12.3.1 Einfriedigungen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedigungen als Hecken und tote Einfriedigungen bzw. Stützmauern auszubilden. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

#### **12.4 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

## **13. Angaben zur Planverwirklichung**

Die Stadt ist bereits Eigentümer eines Großteils der Fläche. Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich. Das Planverfahren soll bis Ende 2015 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:  
Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**