



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„3/16 Stadtmitte II – 2. Änderung“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf (Erneute Offenlage)

Planstand: 15.11.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	10
6.	Planinhalte	10
6.1	Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	10
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften	13
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	18
7.5	Immissionen	19
7.6	Verkehr	20
8.	Angaben zur Planverwirklichung	20
8.1	Zeitplan	20
8.2	Bodenordnung	20

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Nach der Inbetriebnahme der neuen Filiale am Friedrichsplatz und dem Abriss der Kreissparkasse Heilbronn sollen die städtischen Grundstücke Flst.Nr. 5256 und 5257 im Plangebiet für eine innerstädtische Neubebauung veräußert werden. Dazu wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, welcher im Januar 2023 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Zudem beabsichtigt ein Investor, die Flurstücke Nr. 5264 und 5258 im Westen des Planareals neu zu bebauen. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben im Sinne einer Nachverdichtung.

Zur Umsetzung der Planüberlegungen ist eine Änderung der im Plangebiet bestehenden Bebauungspläne „Stadtmitte II“ und „Stadtmitte II - 1. Änderung“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist zum einen die Schaffung von Wohnraum durch die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale. Zum anderen soll die Nahversorgung in der Stadtmitte in Kochendorf durch eine Ansiedlung von Gewerbe-, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer belebten, nutzungsgemischten Innenstadt gestärkt werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.360 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte des Stadtteils Kochendorf, rund 1 km südöstlich des Hauptbahnhofs in Bad Friedrichshall.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 5256, 5257, 5258 und 5264.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.620 m².

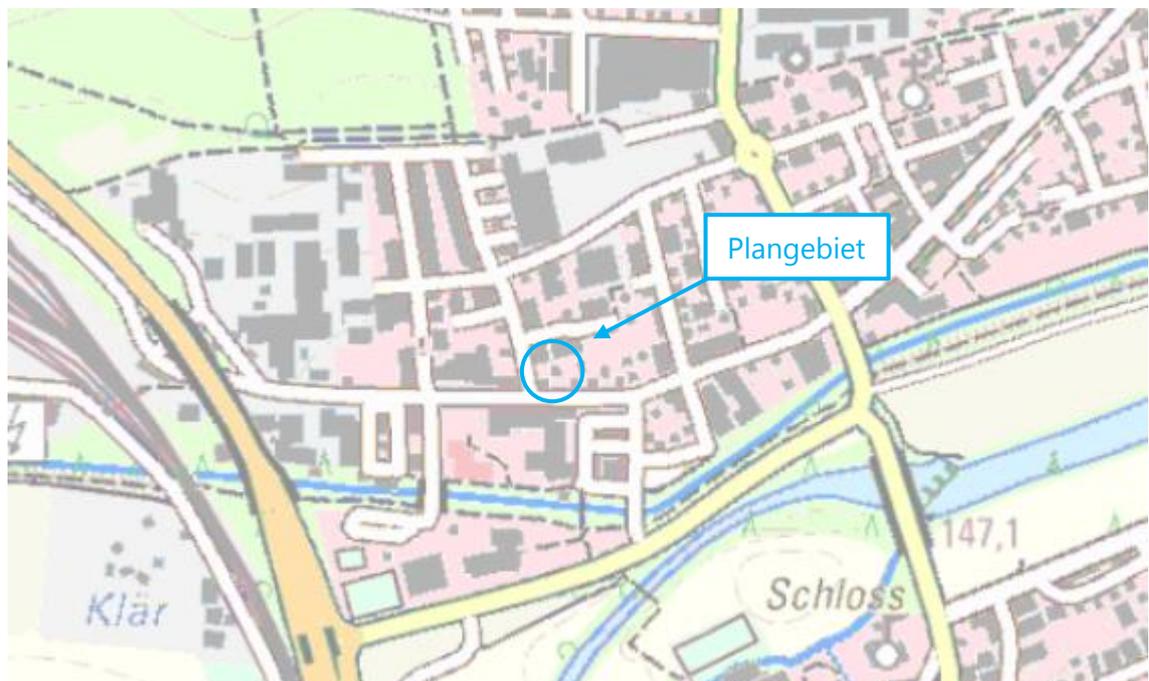


Abb. 1: Auszug aus der digitalen topograph. Karte TK 25 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Dezember 2022)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Kochendorfs, nordöstlich des Rathauses und nördlich der Otto-Klenert-Realschule. Das Areal ist eingegrenzt durch die Friedlandstraße im Norden, die Lerchenstraße im Westen und die Friedrichshaller Straße im Süden. Im Westen des Areals stehen aktuell noch zwei Wohnhäuser, der östliche Bereich wird als Parkplatz genutzt, hier befand sich bis vor Kurzem eine Filiale der Kreissparkasse Heilbronn. Der nördliche Bereich ist bisher unbebaut und nicht versiegelt. Die Umgebung des Plangebiets ist mit Wohn- und Geschäftshäusern überbaut, im Osten grenzt die Polizeidienststelle Bad Friedrichshall an.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation, Blick von der Friedrichshaller Straße von Südwesten (l.) und Südosten (r.) (Eigene Aufnahmen, August 2022)

Verkehrliche Erschließung

Angebunden ist das Plangebiet über die Friedrichshaller Straße, Lerchenstraße sowie die Friedlandstraße.

Westlich des Areals befindet sich in ca. 80 m Entfernung die Bushaltestelle „Rathaus“, die von den Linien 625, 628 und 691 angefahren wird.

Technische Ver- und Entsorgung

In der Lerchenstraße und Friedrichshaller Straße verläuft ein Mischwasserkanal.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (Regierungspräsidium Stuttgart) eine Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem bombardierten Bereich. Es wurden Bombenrichter im unmittelbar an die Untersuchungsfläche angrenzenden Bereich erkannt. Mit Bombenblindgängern ist zu rechnen. Daher werden weitere Vorortmaßnahmen empfohlen. Die zu treffenden Maßnahmen sind auf Vorhabensebene mit dem RP Stuttgart abzustimmen.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im Plangebiet gelten bisher die rechtskräftigen Bebauungspläne „3/7 Stadtmitte II“ aus dem Jahr 1987 und „3/8 Stadtmitte II – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1993. Um die Planung gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan u.a. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen sowie örtlicher Bauvorschriften geändert werden.

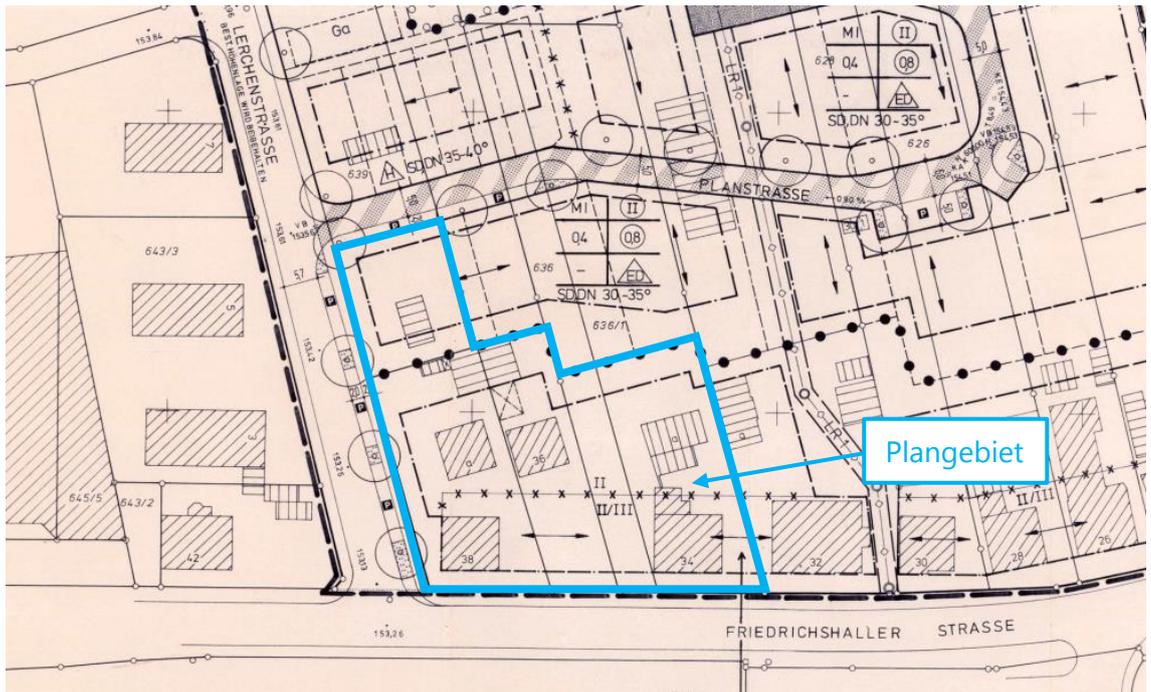


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „3/7 Stadtmitte II“ (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)



Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „3/8 Stadtmitte II – 1. Änderung“ (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Bad Friedrichshall gehört zum Verdichtungsraum der Region Stuttgart in der Region Franken. Darüber hinaus ist die Stadt Teil des Mittelbereichs Neckarsulm.

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

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebiets als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) ausgewiesen.

Die Stadt Bad Friedrichshall wird im Regionalplan als Unterzentrum gewertet und wird dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.

Gemäß Plansatz 2.2.1 (N) findet sich die Stadt Bad Friedrichshall auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart –) Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (–Mosbach) entlang der B 27.

Gemäß Plansatz 1.2.5 (Grundsatz) ist die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken im Sinne eines punktaxialen Systems weiterzuentwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Jede Gemeinde soll den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt. Der Wohnungsbau innerhalb der Ortslagen, z.B. unter Nutzung der Baulücken, soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand haben.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der Raumordnung.

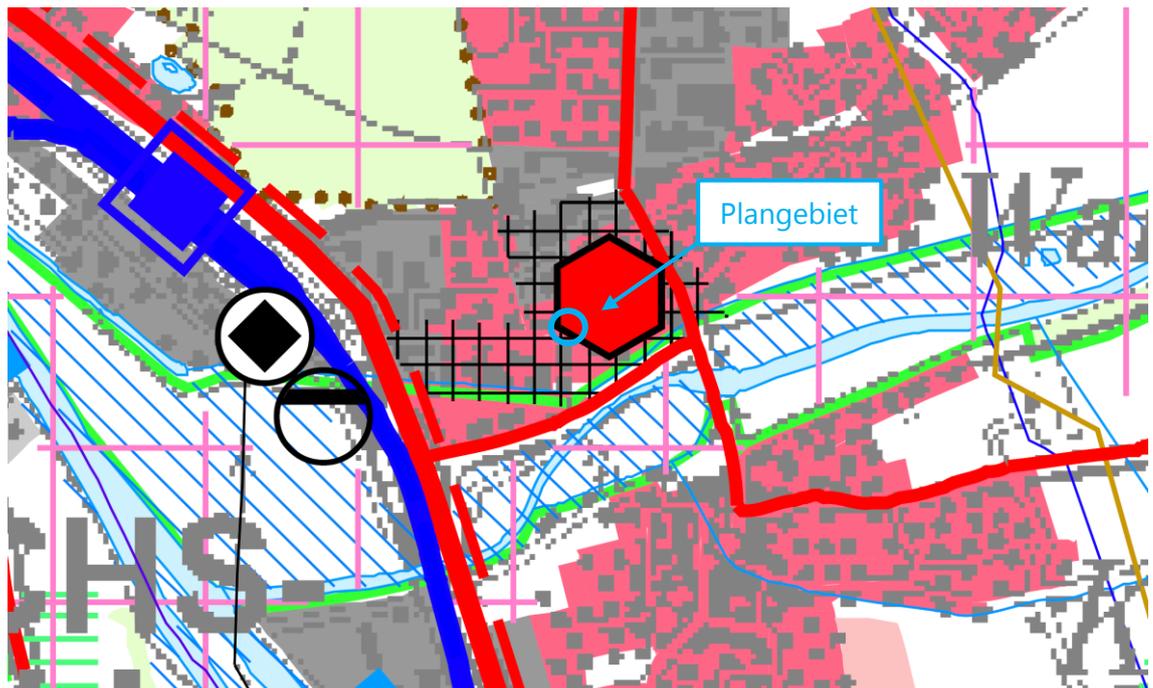


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

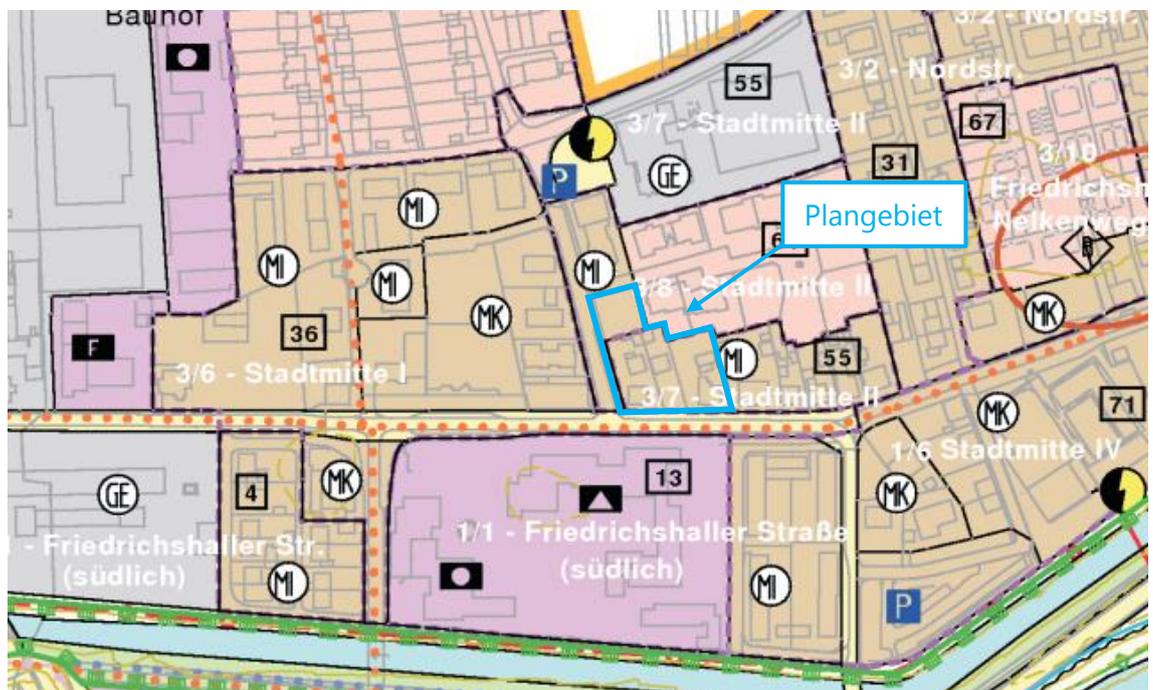


Abb. 6: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau als bestehende Mischbaufläche (MI) dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Schutzgebiete



Abb. 7: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Juli 2022)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde Ende des Jahres 2022 durch IFK ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der dem Gemeinderat Anfang des Jahres 2023 vorgestellt und von diesem gebilligt wurde. Zur Veräußerung der städtischen Grundstücke fand im Anschluss ein Vergabeverfahren (Investorenwettbewerb) statt. Im Ergebnis liegt der Stadt nun eine Hochbauplanung eines Investors auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vor.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichen Staffelgeschoss vor (siehe Abb. 8 und 9). Das EG soll für Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen genutzt werden, was den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete entspricht.

Stellplätze sind zum einen oberirdisch entlang der Friedrichshaller Straße und zum anderen flächensparend unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen. Je nach Eigentümerkonstellation ist auch eine gemeinsamen Tiefgaragennutzung nicht ausgeschlossen.



Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf – Lageplan (Quelle: IFK-Ingenieure, Januar 2023)

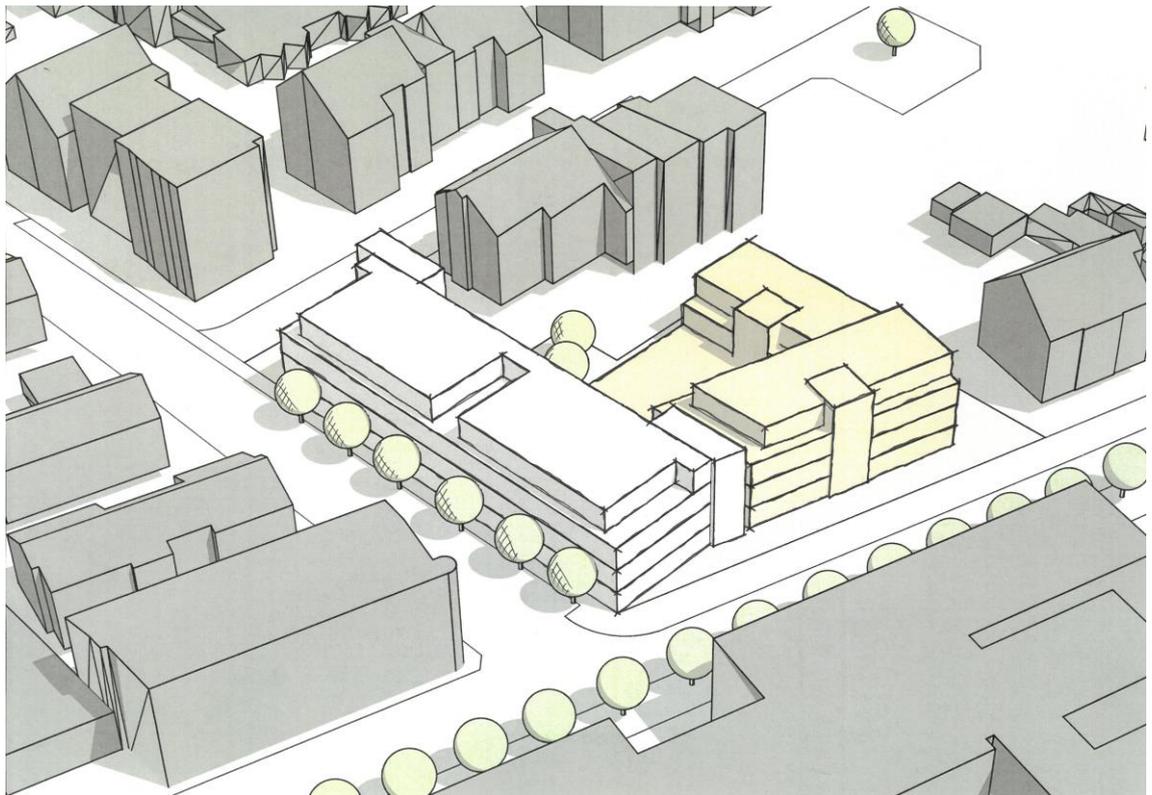


Abb. 9: Perspektivskizze zum städtebaulichen Entwurf, Blick aus Südwesten (Quelle: IFK-Ingenieure, Januar 2023)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Erschließung kann über das bestehende Straßennetz erfolgen. An der Friedrichshaller Straße sind ca. acht Pkw-Stellplätze vorgesehen, die den Nutzungen im EG zugeordnet

werden und als Kundenstellplätze dienen sollen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Friedrichshaller Straße.

Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung können problemlos über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Das Plangebiet wird im Mischsystem an den bestehenden Hauptsammler (DN 1400) angebunden.

Städtische Zielsetzung ist die Nachverdichtung bzw. Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet zur Stärkung der Nahversorgung und Schaffung von Wohnraum im Sinne einer belebten Nutzungsgemischten Innenstadt. Vor diesem Hintergrund wird ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt, um die Fläche bestmöglich ausnutzen zu können. Die Stadt gewichtet das genannte Ziel der Innenentwicklung in zentraler Innenstadtlage höher als den Erhalt aller bestehenden Grün- und Freiflächen im Sinne der Regenwasserrückhaltung oder Starkregenvorsorge.

Zur Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange wird zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet jedoch eine verbindliche Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird für oberirdische Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge usw. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt, sodass auf diesen Flächen eine Versickerung möglich ist.

Die geplante Bebauung im Plangebiet wird lediglich an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen, weder erfolgen Einleitungen in Gewässer noch sind neue öffentliche Erschließungsanlagen vorgesehen. Das Merkblatt DWA-A 102 gilt für Einleitungen in Gewässer (Ziel Gewässerschutz) und ist somit nicht anzuwenden. Um die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts gering zu halten, wird im Plangebiet eine Dachbegrünung und die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt. Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bzw. vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung nicht umsetzbar.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist über das zu erstellende Leitungsnetz gesichert. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind für ein Kerngebiet ab einem Vollgeschoss und mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 2,4 im Plangebiet 96 m³/h nachzuweisen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Zur Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub ist bei der Konzeption von Baugebieten mit einem Bodenaushub über 500 m³ ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG anzustreben.

Aufgrund der geplanten Tiefgarage und des hohen Überbauungsgrads der Grundstücke (Grundflächenzahl von 0,9) mit Gebäuden und Erschließungsanlagen kann der

Erdmassenausgleich nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen. Im Rahmen der Erschließung wird geklärt, inwieweit das überschüssige Erdmaterial an anderer Stelle verwendet werden kann.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Kerngebiet (MK) Nettobauland	2.630 m ²	100 %
Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	1	
davon: Mehrfamilienhäuser [MFH]	2	2.630 m ²
Wohneinheiten (WE)*	31	
Bruttowohndichte **	247	
* Annahme: Wohneinheiten gemäß städtebaulichem Entwurf und Investorenwettbewerb; 2,1 Einwohner je WE		
** Einwohner je Hektar Bruttobauland		

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

- Die Baugrenze im Erdgeschoss wurde auf den Bereich des Kaffeehauses erweitert und die Bauweise in diesem Bereich als geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Grenzbebauung zu ermöglichen (Nutzungsschablone Nr. 1).
- Die Baugrenze des ersten bis 2. Obergeschosses auf Flst. 5258 wurde um 1,40 m nach Osten verschoben und hält damit den seitlichen Grenzabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze ein (Nutzungsschablone Nr.2).
- Für das Erdgeschoss wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,0 m und die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Hinsichtlich der Dachformen macht der Bebauungsplan in diesem Geschoss keine Vorgaben.
- Um die geplante Bike-Garage im Erdgeschoss zu ermöglichen, wird eine Fläche für Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze aufgenommen.
- Die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde um die Möglichkeit der gärtnerischen Nutzung der Dachfläche („Urban Gardening“) ergänzt.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Sinne einer belebten Innenstadt sollen im Plangebiet sowohl Wohn- und gewerbliche Nutzungen als auch Einzelhandelsbetriebe bzw. Gastronomie angesiedelt werden. Die Erdgeschosszone soll der Bereitstellung eines Angebots zur Nahversorgung bzw. Gastronomie dienen. Daher wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Entsprechend der Zielsetzung, sind ab dem ersten Obergeschoss Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus demselben Grund gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt, um eine verdichtete bauliche Ausnutzung der innerörtlichen Freifläche in zentraler Lage zu ermöglichen.

Gemäß dem im Januar 2022 und September 2023 im Gemeinderat vorgestellten städtebaulichen Konzepts sowie Bebauungsvorschlag des Investors sind maximal drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss zulässig. Diese Kubatur wird an der Friedrichshaller Straße städtebaulich als das maximal verträgliche Maß erachtet. Dem Ziel des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden kann so Rechnung getragen werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich am Höhenniveau der Friedrichshaller Straße. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden durch Wand- und Gebäudehöhen definiert und sind für die Lage des Plangebiets in der Stadtmitte angemessen. Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen durch eine maximale Gebäudehöhe definiert und darf mit dem Dach nicht überschritten werden, um eine harmonische Höhengestaltung des Erdgeschosses sicherzustellen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entlang der Friedrichshaller Straße wird, orientiert an der Bebauungsstruktur der umliegenden Grundstücke, eine geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Nach Norden hin wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Da städtebauliche ein Zurückspringen der höherliegenden Geschosse gewünscht ist, werden geschossbezogene Baugrenzen (erstes, erstes bis drittes Vollgeschoss sowie Staffelgeschoss) festgesetzt. Zur Friedrichshaller Straße hin wird eine Baulinie für das

erste bis dritte Vollgeschoss festgesetzt, um die Flucht der nach Westen und Osten angrenzenden Gebäude entlang der Straße aufzugreifen und zu sichern.

Stellplätze und Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr soll platzsparend auf den Grundstücken untergebracht werden, daher ist eine Tiefgarage vorgesehen. Dazu wird eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Um die oberirdischen Stellplätze zu ordnen sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Um die Freibereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von größeren Nebenanlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Gesamtvolumen über 40 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Auf den gemäß Planeintrag hierfür festgesetzten Flächen werden zudem Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Nebenanlagen sollen als Nebengebäude der Unterbringung von Fahrrädern dienen.

Verkehrsflächen

Der 3,0 m breite Gehweg entlang der Friedrichshaller Straße wird hinter den geplanten Besucherstellplätzen im Süden des Plangebiets vorbeigeführt und verläuft dann zwischen Stellplätzen und geplanter Bebauung.

Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig, um Verkehrskonflikte zu vermeiden.

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

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Dachbegrünung oder gärtnerische Nutzung der Dachflächen
- Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen

Von einer flächendeckenden Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche gärtnerisch genutzt wird. Hierbei wird das Kleinklima in ähnlicher Weise wie bei einer Dachbegrünung gefördert. Zudem wird der Bedarf nach privaten Kleinanbauflächen gedeckt, für den anderswo sonst Kleingartenparzellen ausgewiesen werden

müssten und die dann, zumeist per Individualverkehr mittels PKW, angefahren werden müssen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen (Friedrichshaller Straße und Lerchenstraße) enthält der Bebauungsplan auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann vom 02. Juni 2023 Festsetzungen zu passivem Schallschutz (Schalldämm-Maße) und zur Schalldämmung der Ruheräume auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich geringere Außenlärmpegel an den konkreten Gebäudefassaden ergeben.

Auf Kapitel 7.6 wird verwiesen.

Pflanzgebote

Da im Plangebiet eine flexible Bebauung im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht werden soll, werden darüber keine konkreten standortbezogenen Pflanzgebote vorgeschrieben. Es werden allerdings Vorgaben zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze gemäß Artenliste bei Anpflanzungen gemacht.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden bewusst nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen, um eine moderne Erscheinung der Gebäude zu gewährleisten und die Nutzung als Mietergärten und Dachterrassen zu ermöglichen. Zusätzlich wird so die Voraussetzung für eine städtebaulich gewünschte Begrünung der Dächer geschaffen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen die Errichtung von Staffelgeschossen als Nicht-Vollgeschosse gemäß LBO zu. Aus Gestaltungssicht ist eine Gliederung der Gebäude erwünscht. Daher sind Staffelgeschosse farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen in der Stadtmitte auszuschließen, sind diese unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

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

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht:

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Bad Friedrichshall auf zehn Einwohner über fünf Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb für Wohnungen über 55 m² auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund getroffener Annahmen zur unterschiedlich dichten Belegung der Wohnungen je nach Wohnfläche. Kleinwohnungen unter 55 m² Wohnfläche sind von einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels ausgenommen, da bis zu dieser Wohnfläche im Regelfall von Ein-Personen-Haushalten mit lediglich einem Pkw ausgegangen werden kann. Ab einer Wohnfläche von 55 m² wird erwartet, dass die Wohnung von mehreren Personen bzw. von Familien bewohnt wird, die dann auch über mindestens zwei Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vermeidung von Lärmbelastungen
- Kampfmittelbeseitigung
- Regenwassernutzung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Im Plangebiet besteht durch die beiden rechtskräftige Bebauungspläne „3/7 Stadtmitte II“ und „3/8 Stadtmitte II – 1. Änderung“ bereits Baurecht. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben dient dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer Bauweise und Struktur in die Bestandsbebauung entlang der Friedrichshaller Straße ein. Mit der Realisierung des Vorhabens kann zusätzlicher Wohnraum in Bad Friedrichshall geschaffen und darüber hinaus die Nahversorgung in der Stadtmitte gestärkt werden.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Bereich der städtischen Grundstücke (Sparkasse und Parkplatz) sind fast alle Oberflächen versiegelt und kaum Vegetationsstrukturen vorhanden. Im westlichen Bereich, in dem dichter bewachsene bzw. bepflanzte Hausgärten vorzufinden sind, ist durch die Planung eine Erhöhung des Versiegelungsgrads zu erwarten. So kann durch die Umsetzung verschiedener Bauvorhaben ein Angriff auf das Schutzgut Pflanzen erfolgen, da die vorherrschenden Vegetationsstrukturen im Vorfeld einer Neubebauung entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, welches in einer artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wurde (s. Punkt 7.2). Alternativ zur extensiven Dachbegrünung können Dachflächen auch gärtnerisch genutzt werden („Urban gardening“). Dies wird sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Mensch und Gesundheit aus.

Boden und Wasser

Im Zuge der Bebauung bisher unversiegelter Bereiche wird die natürliche Bodenfunktion durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration

von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird. Das Plangebiet weist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf.

Im Bebauungsplan wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Wege festgesetzt. Dadurch wird die Versickerung in diesen Bereichen gesichert, was dem natürlichen Wasserhaushalt zugutekommt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Luft und Klima

Zusätzliche Versiegelungen führen zu negativen Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Versiegelte Oberflächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Für die Bebauung wird eine verbindliche Dachbegrünung oder gärtnerische Nutzung der Dachflächen festgesetzt. Diese wirkt sich durch Verdunstungs- und Abkühlungseffekte positiv auf das lokale Kleinklima aus. Gleichzeitig ist aus Sicht des Klimaschutzes eine Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale generell vor der Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich zu priorisieren.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 0,3 ha und der bereits vorhandenen Bebauung jedoch als unerheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung in Form von Wohn- und Geschäftshäusern mit Gartengrundstücken sowie einem Parkplatz geprägt. Eine Nachverdichtung im Plangebiet gliedert sich in den bestehenden Siedlungskörper ein und vervollständigt die Bebauung in der Stadtmitte.

Das Landschaftsbild wird somit nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt ist der planbedingte Eingriff aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im vorliegenden Fall als eher gering einzustufen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Unter Berücksichtigung der nachstehenden aufgeführten Maßnahmen kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sichergestellt werden, dass bzgl. der Vögel keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich bis auf Fledermäuse und Reptilien wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Fledermäuse:

Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) kann ausgeschlossen werden, wenn die Gehölze im Winterhalbjahr gefällt und die Gebäude im Winterhalbjahr abgebrochen werden. Eine Zwischenquartiersnutzung ist zu dieser Jahreszeit nicht zu erwarten und als Winterquartier geeignete Strukturen wurden nicht festgestellt.

Mit der Bebauung der innerörtlichen Grünfläche geht vermutlich ein sehr kleiner Baustein bzw. eine kleine Teilfläche der Jagdhabitats von Siedlungsfledermäusen verloren. Im Verhältnis zur Größe der Gesamtjagdhabitats, insbesondere im Hinblick auf den nahen Grünzug am Kocher, entlang des Salinekanals und im Kocherwald, geht mit der Bebauung kein essentielles Jagdhabitat verloren. Ein Auslösen des Verbotstatbestands § 44 Abs. 1 Nr. 2 (erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen) ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bzgl. der Fledermäuse auszuschließen.

- Reptilien:
Bei der Begehung am 2. August 2022 und bei drei weiteren Begehungen im August 2022 und Mai 2023 wurden die Gartengrundstücke und die Randbereiche des Parkplatzes mehrfach langsam abgegangen und auf Reptilien kontrolliert. Es gab keine Nachweise.
Ein Vorkommen und eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Reptilienarten des Anhangs IV kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Durch die folgende **Vermeidungsmaßnahme** kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Durch die folgenden **CEF-Maßnahmen** kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Damit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Höhlenbrüter weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 3), werden als vorgezogene Maßnahmen (CEF) empfohlen, an Gebäuden oder Gehölzen im Umfeld einen Nistkasten mit 32 mm mit Marderschutz, zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und ein Sperlingskolonienhaus aufzuhängen. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

- Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, wird empfohlen, ergänzend zu den um-/aufzuhängenden Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld 2 Fledermausflachkästen aufzuhängen. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Festsetzung von Maßnahmen wie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und energieeffizienter insektenschonender Außenbeleuchtung, dem Ausschluss von Schottergärten sowie der verbindliche Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern erfahren Klimaschutz und Klimaanpassung aktive Beachtung.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Innenentwicklung und Nachverdichtung gefördert werden und diese einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten, entspricht die Planung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im weiteren Sinne. Die Inanspruchnahme unbebauter (Außenbereichs-)Flächen, die der Versickerung, Kalt- und Frischluftbildung sowie Retention dienen, wird nicht angestrebt, stattdessen werden zunächst die Potentiale im bebauten Bestand genutzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,9 ermöglicht eine flächensparende Bebauung.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet von HQ_{100} oder HQ_{Extrem} . Das nächste Gewässer ist der südlich gelegene Salinenkanal in ca. 130 m Entfernung.

Die Stadt Bad Friedrichshall hat gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ durch das Ingenieurbüro BIT Ingenieure AG eine Starkregenrisikobetrachtung mit Starkregengefahrenkarten erarbeiten lassen, in der unter anderem die zu erwartenden Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen abgebildet sind.

Im Plangebiet befinden sich Überflutungsflächen der Kategorien „>0,05-0,1 m“ und „>0,1-0,5 m“. Die Flächen, die für eine Nachverdichtung in Betracht gezogen werden könnten, liegen dabei ca. zur Hälfte außerhalb der Überflutungsflächen.

Da eine Außengebietsabkopplung sowie verschiedene Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen im bebauten Innenbereich nicht umsetzbar sind und es zu einem unvermeidbaren Oberflächenabfluss kommt, besteht die Möglichkeit, Risikoobjekte mittels Objektschutzmaßnahmen (abschirmende Maßnahmen, Abdichtungs- und Schutzeinrichtungen an der Gebäudehülle, nasse Vorsorge) zu schützen. Unter Ziffer III.10 wurde ein Hinweis zur Eigenvorsorge in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

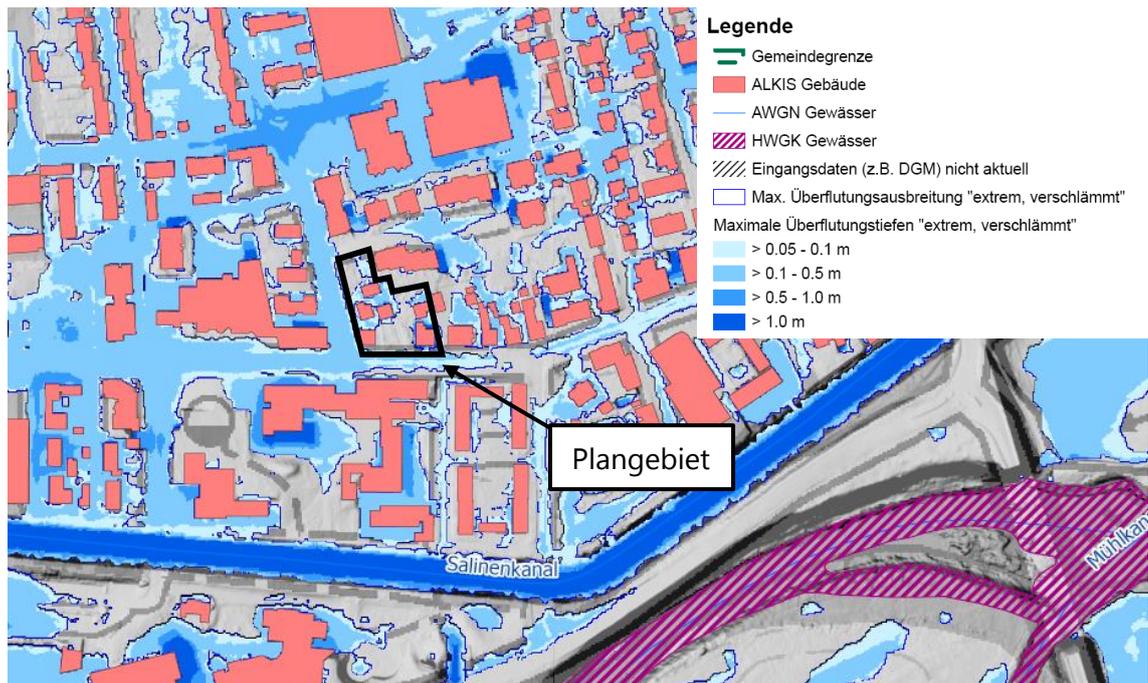


Abb. 10: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Maximale Überflutungstiefen "extrem, verschlammmt" (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

7.5 Immissionen

Im Geltungsbereich werden Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der umgebenden Straßen auftreten. Die vom Straßenverkehr ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass insbesondere bei Nacht auf der südwestlichen Hälfte des Plangebiets Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Kerngebiete (MK)“ auftreten werden, die nachts bis an die Grenze zur Gesundheitsgefährdung gehen können.

Da aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand an der Gehweghinterkante nach Ansicht des Gutachters aus nachvollziehbaren Gründen (s. Kap. 3.2 der schalltechnischen Untersuchung) im vorliegenden Fall nicht möglich ist, müssen passive Lärminderungsmaßnahmen an den künftigen Gebäuden im Plangebiet ergriffen werden, um die Lärmbelastungen für die schutzwürdigen Räume im Plangebiet zu mindern. Hierfür wurden die Anforderungen an das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile nach der einschlägigen DIN-Norm ermittelt. Deren Einhaltung muss im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens von den Bauherren nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden keine Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt, die künftig vom Plangebiet auf die Nachbarschaft ausgehen können (z.B. durch Schallemissionen aus der geplanten Tiefgaragen-Zufahrt). Solche Beurteilungen sind erst im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der konkreten Baupläne möglich. Dazu zählt auch die schalltechnische Beurteilung von Schallemissionen, die von den im Erdgeschoss zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften auf eventuelle Bewohner in den oberen Geschossen auf dem Plangebiet ausgehen könnten.

7.6 Verkehr

Der Straßenzug Rathausplatz – Friedrichshaller Straße zählt zu den Haupterschließungsstraßen im Stadtteil Kochendorf (laut Lärmaktionsplan 5.655 bzw. 5.252 Kfz/24h). Durch die Nachverdichtung im Plangebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Der ruhende Verkehr wird flächensparend in Tiefgaragen auf den Baugrundstücken untergebracht, sodass keine Verkehrskonflikte zu erwarten sind. Die Zufahrt soll über die Friedrichshaller Straße sowie die Friedlandstraße erfolgen.

Für den Besucherverkehr sind zusätzlich zu den entlang der Friedrichshaller Straße und Lerchenstraße bestehenden öffentlichen Parkplätzen ca. acht Stellplätze an der Friedrichshaller Straße vorgesehen. Diese werden senkrecht angeordnet, der Gehweg wird hinter den Stellplätzen entlanggeführt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung im Anschluss erfolgen.

8.2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die städtischen Grundstücke werden an einen Investor veräußert.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de