



Bebauungsplan

„8/1 Hübsch-Jörgen-Siedlung II“

Gemarkung Hagenbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 06.12.2016

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Nachweis des Flächenbedarfs	5
5.1	Bedarfsermittlung	5
5.2	Vorhandene Flächenpotenziale	7
5.3	Fazit Flächenbedarf	8
6.	Plankonzept	8
6.1	Städtebaulicher Entwurf	8
6.2	Technische Infrastruktur	11
6.3	Alternativenprüfung	11
6.4	Plandaten	13
7.	Planinhalte	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	15
7.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
8.	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutz	18
8.3	Immissionen	18
8.4	Verkehr	18
9.	Angaben zur Planverwirklichung	20

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugebiete in Bad Friedrichshall erforderlich. Momentan sind im Stadtgebiet für Bauwillige nur noch wenige Baugrundstücke frei verfügbar, das letzte große Baugebiet Pfaffenäcker ist in kürzester Zeit bereits nahezu vollständig aufgesiedelt worden.

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Stadt Bad Friedrichshall, ausgehend vom Basisjahr 2001, ein Bevölkerungszuwachs von über 2.000 Einwohnern bis zum Zieljahr 2015 prognostiziert. Die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre hat diesen Prognoseansatz bestätigt. Das Statistische Landesamt geht nach aktueller Prognose davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 auf über 19.200, bis zum Jahr 2030 sogar auf rund 19.600 Einwohner ansteigen wird. Derzeit leben 18.376 Menschen in Bad Friedrichshall (Quartalszahl 02/2014).

Die Umsetzung der in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Siedlungsflächenentwicklung ist daher auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden langfristigen Bevölkerungsentwicklung erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche „Hübsch-Jörgen-Siedlung II“ umgesetzt und zeitnah neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Planung dient auch der landschaftsgerechten Arrondierung des bestehenden Wohngebietes Hübsch-Jörgen-Siedlung.

Aufgrund der verkehrlichen Erschließung über das bestehende Wohngebiet soll lediglich eine moderate Verdichtung vorgesehen werden, die Bebauung soll sich in der Maßstäblichkeit an dem Bestand orientieren.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums von Bad Friedrichshall und südlich des Kochertalradwegs direkt im Anschluss an das Wohngebiet Hübsch-Jörgen-Siedlung.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise (t):

375/1 (t), 423 (t), 424 (t), 425 (t), 426 (t), 427, 429 (t), 431 (t), 518 (t), 618 (t), 635 (t), 637/1 (t), 637/2 (t), 638 (t), 639 (t), 640 (t), 641 (t), 642 (t), 643 (t), 644 (t), 645 (t), 646 (t), 726 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,90 ha.

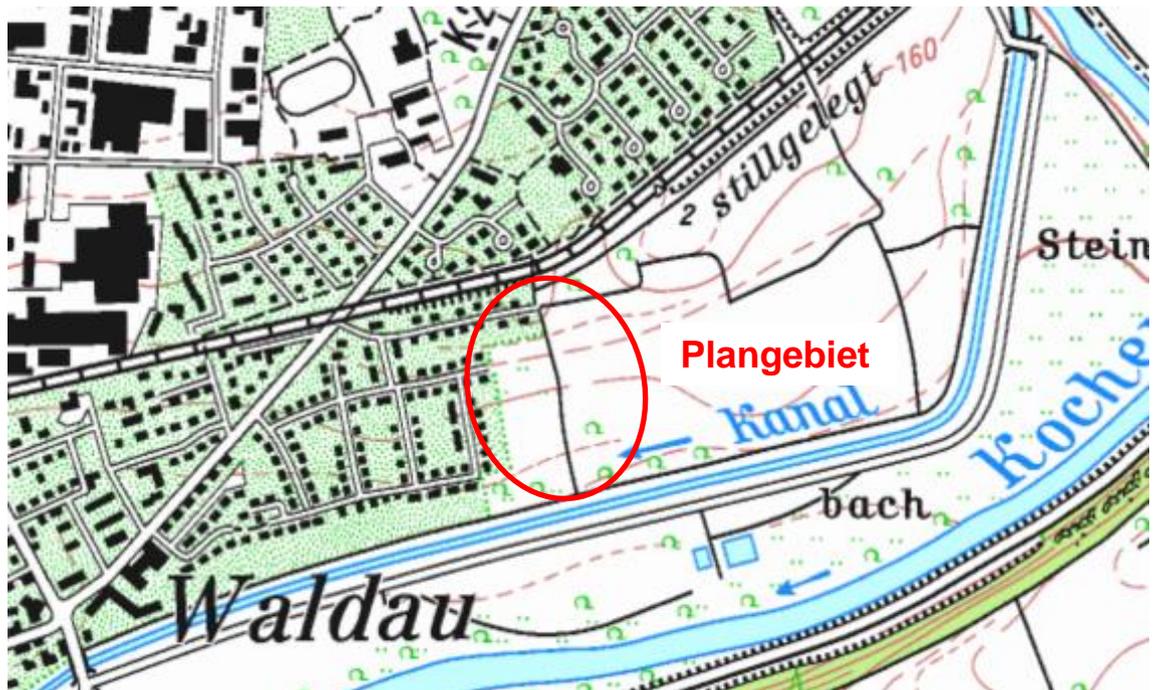


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet schließt im Westen und Norden an die in den 30iger Jahren errichtete, in Teilen denkmalgeschützte Hübsch-Jörgen-Siedlung an. Nördlich verläuft der überregional bedeutsame Kochertalradweg. Im Osten schließt sich die freie Feldflur mit intensiv betriebener Landwirtschaft an, weiter südlich verlaufen der Salinenkanal und der Kocher.

Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 152 - 160 m ü. N, die zu bewältigende Höhendifferenz daher rund 8 m. Das Gelände fällt nach Süden hin stetig leicht ab.

Das Areal selbst ist bisher unbebaut geblieben und stellt sich größtenteils als Grünland dar, lediglich die östlichen und nordöstlichen Teilbereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurden in der Vergangenheit als Kiesgrube genutzt, worauf heute noch der Gewannname Steinrutsche hindeutet. Hier befinden sich auch größere Gehölzbestände, diese ragen zum Teil in das Plangebiet hinein.

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die geologische Situation wurde durch ein ingenieurgeologisches Flächengutachten durch die Töniges GmbH im Frühjahr 2015 untersucht. Nach dessen Ergebnissen ist eine Bebauung des Areals grundsätzlich möglich.

Einzelheiten zu geologischen, hydrogeologischen sowie darauf aufbauenden Hinweisen für den gebietsbezogenen Hoch- und Tiefbau können dem als Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden.



Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Bad Friedrichshall liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 auf der Landesentwicklungsachse Lauffen – Heilbronn – Neckarsulm – Gundelsheim – Mosbach entlang der B 27. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist Bad Friedrichshall aufgrund der Lage an der Landesentwicklungsachse ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt und aufgliedert werden soll.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet überwiegend als "Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet" dargestellt; ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung grenzt östlich an. Zudem wird das Plangebiet durch eine Trasse für Ferngasleitung gequert, die tatsächlich jedoch östlich des Plangebietes verläuft. Ebenso befindet sich hier eine Hauptleitung der Bodensee-Wasserversorgung.

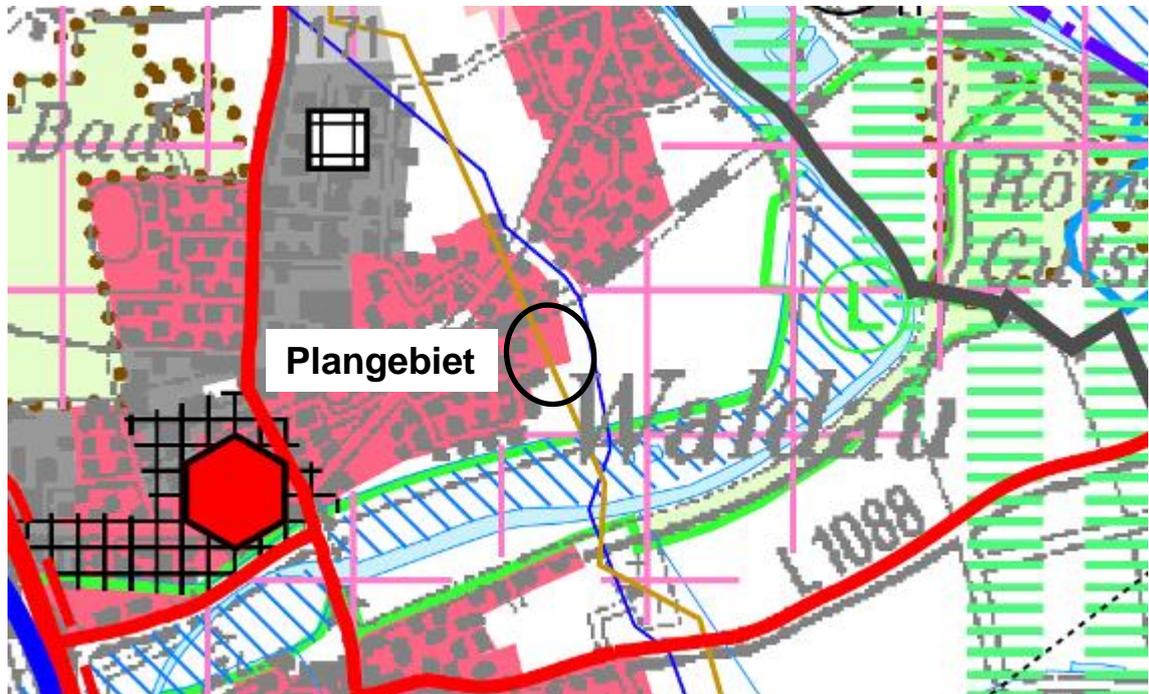


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 Luftbild des Plangebietes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist dort als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

4.3 Schutzgebiete

Im Süden wird das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz in der 'Steinrutsche'“ von der Planung geringfügig tangiert. Sonstige Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht liegen nicht vor.

5. Nachweis des Flächenbedarfs

Gemäß den seit 2013 gültigen neuen gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Im Weiteren erfolgt, orientiert am Hinweispapier des Landes zur Plausibilitätsprüfung, eine Begründung der angestrebten Bauflächenausweisung. Eine strikt nach den Vorgaben des Hinweispapiers durchgeführte Plausibilitätsprüfung wird dabei nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (s. "Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweis" des MVI Baden-Württemberg).

5.1 Bedarfsermittlung

Der Flächenbedarf der Stadt leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Bad Friedrichshall wächst in den letzten Jahren kontinuierlich an. Laut den Angaben des Statistischen Landesamtes stieg seit 2011 die Zahl der Einwohner von 18.181 um 411 Einwohner auf 18.592 bis Ende 2014 an. Der Zuwachs im Zeitraum von 3 Jahren beträgt damit 2,26 %. Die bisher abrufbaren Daten für das Jahr 2015 lassen vermuten, dass sich der Anstieg der letzten Jahre fortsetzt.

Die Stadt Bad Friedrichshall profitiert offensichtlich von der Lage am Rande des Verdichtungsraum Heilbronn, einem der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands, welcher aufgrund langfristig guter konjunktureller Rahmenbedingungen dynamisch wächst.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes ermittelt für die Stadt Bad Friedrichshall bis zum Jahr 2025 folgerichtig in der Hauptvariante eine Einwohnerzahl von 19.540. Es kann somit auf Basis der Prognose von einem **Zuwachs von 948 Einwohnern** bis Ende 2025 ausgegangen werden.

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3% abgebildet werden.

Für die Stadt Bad Friedrichshall ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2025 ein **fiktiver Zuwachs von 614 Einwohnern**.

Rechnerischer Gesamtbedarf

Für den Gesamtbedarf ist somit ein tatsächlicher bzw. fiktiver Einwohnerzuwachs von zusammen 1.562 Einwohnern zu Grunde zulegen. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum Siedlungsdichtewerte von 50 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland anzusetzen (Kapitel 2.4.0 des Regionalplanes). **Es ergibt sich für die Stadt Bad Friedrichshall somit ein Bruttobaulandbedarf bis zum Jahr 2025 von 31,24 ha.**

Besonderheiten

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetages Baden-Württemberg können z. B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

Als eine in den aktuellen Prognosen weitgehend unberücksichtigte Besonderheit ist der derzeitige Zustrom von Flüchtlingen aus Afrika, dem Nahen Osten und dem Balkan anzusehen. Dieser wird nach heutigen Erkenntnissen dauerhaft über die nächsten Jahre anhalten. Hier ergibt sich neben dem akuten Handlungsdruck der Erstunterbringung die langfristige Aufgabe der Wohnraumschaffung für eine dauerhafte Unterbringung und Integration der Flüchtlinge. Allein Flächenrecycling und Nachverdichtung reichen hierfür nicht aus. Die kommunale Wohnbauflächenentwicklung muss hierbei zusätzliche Möglichkeiten eröffnen, um diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu meistern.

Die Stadt Bad Friedrichshall ist sich dieser neuen, ergänzenden Herausforderung bei der Siedlungsentwicklung bewusst. Eine Quantifizierung des Bedarfs kann aufgrund der schwierigen Prognose der weiteren Entwicklung dabei nicht vorgenommen werden. Bei einer Mehrausweisung über den rechnerischen Bedarf hinaus ist dieser neue Aspekt aber qualitativ zu berücksichtigen.

5.2 Vorhandene Flächenpotenziale

Innenentwicklung

Die Stadt Bad Friedrichshall fördert seit Jahren in allen Stadtteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken, die Behebung von Gebäudeleerständen wird als kommunale Daueraufgabe verstanden.

Insgesamt lassen sich aktuell in der Gesamtstadt kleinteilig strukturierte Potenzialflächen und Baulücken sowohl in Baugebieten als auch im unbebauten Innenbereich in einem Gesamtumfang von 10,83 ha festhalten. Der überwiegende Teil dieser Potenzialflächen ist bereits erschlossen und ohne Bauverpflichtung in Privatbesitz. Als einzige größere Brachflächen soll zeitnah das etwa 1,22 ha große Gelände des ehemaligen Kindersolbades einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Private Bau- und Kaufinteressenten wurden in den vergangenen Jahren von der Gemeindeverwaltung gezielt und vorrangig auf diese Bauflächenpotenziale verwiesen. Die Aktivierungsrate des recht großen theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenzials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering: Laut Bautagebuch der Stadt Bad Friedrichshall wurden in allen Stadtteilen zusammen **seit 2009 pro Jahr 10-11 Bauplätze in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenbebauungen realisiert**. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2025 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung insgesamt 110 Wohngebäude entstehen werden. **Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa 6,29 ha in der Außenentwicklung "einsparen"** (Ansatz: Bauplatzgröße 400 m², Anteil Nettobauland 70 %).

Bauflächenreserve im Flächennutzungsplan

Folgende weiteren, noch unbebauten Wohnbauflächen sind auf dem Gebiet der Stadt Bad Friedrichshall im ausgewiesen:

- Eichäcker II (3,99 ha)
- Neuenstadter Straße II (0,95 ha)
- Seetal IV (2,35 ha)
- Linkenäcker (4,18 ha)
- Oedheimer Berg IV (Rabenäcker) (3,65 ha)

Die Bauflächenreserve für die Wohnbauentwicklung umfasst damit insgesamt 15,12 ha. Es ist vorgesehen, die Flächen sukzessive, eng am tatsächlichen Bedarf orientiert zu entwickeln. Momentan befinden sich noch die Gebiete Oedheimer Berg IV (Rabenäcker) und Neuenstadter Straße II in einem Bebauungsplanaufstellungsverfahren.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist mit einem Wohnbauflächenbedarf in der Gesamtgemeinde Bad Friedrichshall bis zum Jahr 2025 von rund 31,24 ha Bruttobauland zu rechnen. Selbst bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung (Baulückenbebauung und Nachverdichtung: 6,29 ha / Konversion "Kindersolbad: 1,22 ha) verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 23,73 ha**. Das Gesamtgebiet umfasst lediglich 1,95 ha.

Die beabsichtigte Bebauungsplanung entspricht damit dem tatsächlichen erforderlichen und notwendigen Wohnbauflächenbedarf bis 2025 und damit den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Bad Friedrichshall und ihrer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausreichend begründet.

6. Plankonzept

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht einen verkehrlichen Ringschluss zwischen Kleist- und Arndtstraße vor, bei dem der nordöstliche Bereich zusätzlich über einen kurzen Stich und die südlichen Teilflächen durch einen weiteren kleinen Ring erschlossen werden. Vorgesehen ist mit Ausnahme des Stichts durchgängig eine Straßenbreite von 5,5 m, wie sie in vergleichbaren Baugebieten wie bei Pfaffenäcker vorgesehen wurde.

Um im Süden den Wohnhofgedanken aufzugreifen, werden die Eckbereiche geringfügig zu Platzsituationen aufgeweitet, was auch zu einer besseren Erschließbarkeit der beiden Eckgrundstücke führt und ein einfaches Befahren des Ringschlusses für Müll- und Baufahrzeuge ermöglicht. Zur Unterbringung des Besucherverkehrs werden zudem öffentliche Parkplätze in Form von gleichmäßig über das Gebiet verteilten Parktaschen vorgesehen. Der im Süden geplante Fußweg öffnet das Wohngebiet in die Landschaft und schafft eine Wegeverbindung zwischen Radweg im Norden und Salinenkanal im Süden. Bei Bedarf kann das Baugebiet hier später auch nach Süden erweitert werden. Zusätzlich wird die Kleiststraße bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze weiter geführt. Damit ergibt sich eine zusätzliche Erweiterungsoption in Richtung Osten und eine dauerhafte Notzufahrt.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der die Hübsch-Jörgen-Siedlung prägenden Siedlungshäuser. So sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss sowie ausgebautem Dach entstehen. Entlang des Haupteerschließungsrings können zudem auch flächensparende Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen bzw. auch Häuser mit bis zu 6 Wohnungen für die stark gestiegene Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen realisiert werden. Die durch-

schnittlichen Grundstücksgrößen betragen im Bereich der Einfamilienhäuser 479 m² und bei den Doppelhäusern 274 m².

Die ursprüngliche städtebauliche Idee, entlang des neu auszubildenden Siedlungsrandes Gestaltungsvorgaben bezüglich Dachform und Dachneigung sowie der Gebäudestellung vorzusehen, wurde nach Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2016 zugunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit für die Bauherren nicht mehr weiterverfolgt. Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden gestrichen und die Zulässigkeit von Dachformen und Dachneigungen deutlich erweitert.

Sowohl die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes als auch dessen Durchgrünung soll vornehmlich durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken erfolgen, diese werden ergänzt durch Einzelbäume im Bereich der Parktaschen bzw. am südlichen Gebietsrand. Das Grünkonzept nimmt damit auch Bezug auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet für Erholung des Regionalplanes.



Abb. 5 Städtebaulicher Entwurf (Stand Oktober 2016)

6.2 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch die Anknüpfung an das vorhandene Leitungsnetz in Arndt- und Kleiststraße. Da das Gelände nach Süden hin abfällt, ist zur Entwässerung der südlichen Flächen das Abwasser bis auf Höhe der Arndtstraße zu pumpen.

Die getrennte Ableitung des Niederschlagwassers erfolgt über ein soweit möglich naturnah zu gestaltendes Mulden-Kaskaden-System, welches im Süden parallel zu einem Wirtschaftsweg bis zum Salinenkanal führt. Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben erforderliche Retention erfolgt innerhalb des Mulden-Kaskaden-Systems. Dabei wird ein Retentionsvolumen von ca. 200 m³ bereitgestellt.

Zur Versorgung des Plangebietes wird gemäß Netze BW die Errichtung einer Umspannstation erforderlich, ein aus städtebaulicher Sicht denkbarer Standort ist im städtebaulichen Entwurf bereits vorgesehen.

6.3 Alternativenprüfung

Zum Baugebiet wurde vorab zur Planung ein weiterer Alternativentwurf angefertigt, welcher vom Gemeinderat nach Abwägung der Vor- und Nachteile jedoch zurückgestellt wurde.

Auch der Alternativentwurf sieht einen verkehrlichen Ringschluss zwischen Kleist- und Arndtstraße vor, bei dem die südlichen Teilflächen jedoch durch zwei Stichstraßen erschlossen werden. Die erforderlichen Wendehäuser bilden zwei Wohnhöfe aus, die für die anliegenden Grundstücke eine hohe Wohnqualität erwarten lassen und für eine klare Gebietsaufteilung sorgen. Für den Besucherverkehr werden öffentliche Parkplätze in Form von gleichmäßig über das Gebiet verteilten Parktaschen vorgesehen. Ein Fußweg ermöglicht die Öffnung des Wohngebietes in die Landschaft und eine Wegeverbindung zwischen Kochertalradweg im Norden und Salinenkanal im Süden.

Im Gegensatz zum favorisierten Konzept ist im zentralen Bereich die Realisierung von flächensparenden Kettenhäusern als Bauträgerprojekte vorgesehen. Zudem erfolgt im Norden eine Betonung des Gebietsanschlusses an den Kochertalradweg durch gründerische Maßnahmen wie der Pflanzung einer Baumreihe.

Die technische Erschließung des Wohngebietes unterscheidet sich gegenüber dem nun verfolgten städtebaulichen Entwurf im Wesentlichen durch die Anforderlichkeit von 2 Leitungstrassen nach Süden zur getrennten Ableitung des Niederschlagwassers sowie der Ausgestaltung der Retention. Dieses wird im Alternativentwurf als kompaktes, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im direkten Anschluss an das Baugebiet vorgesehen.

Der Alternativentwurf wurde insbesondere in Hinblick auf die geringere Erschließungsqualität verworfen.



Abb. 6 Alternativer städtebaulicher Entwurf

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	1,95 ha	100 %
Nettobauland	14.127 m ²	72,5 %
Verkehrsflächen	4.241 m ²	21,8 %
davon: Straßenfläche	2.454 m ²	57,9 %
Fuß- und Wirtschaftswege	1.515 m ²	35,7 %
Parkierungsflächen & Verkehrsgrün	272 m ²	6,4 %
Grünflächen (Retention)	1.100 m ²	5,6 %
Ver- und Entsorgungsflächen	20 m ²	0,1 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	32	
davon: Einfamilienhäuser [EH]	26	479 m ²
Doppelhäuser [DHH]	6	274 m ²
Wohneinheiten (WE)*	45	WE
Bruttowohndichte **	51	Einw./ha
Öffentliche Parkplätze	9	Stellplätze

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EH / 1,0 WE je DHH und 2,2 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen Umsetzung sichern.

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und eine ruhiges Wohnumfeld bieten. Der vorgesehene Nutzungsausschluss soll dabei auch eine der verkehrlichen Er-

schließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie durch maximale Erdgeschoßfußbodenhöhen beschränkt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen, in Orientierung an den Bestand der Hübsch-Jörgen-Siedlung, überwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach. Um in der Gesamtschau im Baugebiet dennoch eine flexible Bebaubarkeit zu erreichen, werden im inneren Ringbereich auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen.

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

Durch die ausgewiesenen Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine klare Gliederung des Wohngebietes entsprechend des städtebaulichen Entwurfes.

Angestrebt wird eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern, deren Zulässigkeit jedoch auf den nördlichen Innenringbereich beschränkt werden soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine weitestgehend flexible Bebauung der Grundstücke, stellen gleichzeitig jedoch auch die erforderliche städtebauliche Ordnung her.

Zur Bildung von Raumkanten in den Erschließungsstraßen wird in allen Baufeldern die Gebäudeausrichtung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig, um eine zu starke bauliche Beanspruchung der rückwärtigen Freibereiche zu vermeiden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aufgrund des angestrebten moderat verdichteten Gebietscharakters mit vornehmlich freistehenden Einfamilienhäusern überwiegend auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und im Falle von Doppelhäusern auf zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (an der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Wohngebäude) begrenzt.

Im zentralen Bereich (Nutzungsschablone WA4 mit 3 Einzelhausbauplätzen) am innergebietlichen Erschließungsring werden zur Deckung der stark gestiegenen Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen auch Häuser mit bis zu 6 Wohnungen zugelassen. Die maximal zulässige Gebäudekubatur orientiert sich an der übrigen Bebauung.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Trennsystem)
- Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Mulden-Kaskaden-Systems

Weitere Details zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Grünordnerischen Beitrag des Büros für Umweltplanung - Simon, Mosbach bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

Pflanzgebote

Die vorgesehenen Pflanzgebote leiten sich aus den Empfehlungen des grünordnerischen Beitrags ab und dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

Damit wird auch das im Regionalplan benachbart ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Erholung ausreichend berücksichtigt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nach Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2016 wird die in Teilbereichen vorgenommene Anlehnung der Vorgaben zur Dachform- und Dachneigung an die bestehenden Dachlandschaft der angrenzenden Hübsch-Jörgen-Siedlung aufgegeben. Ziel dabei ist es, den zukünftigen Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum zu geben. Im gesamten Plangebiet werden deshalb geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-42° für zulässig erklärt.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m, zum Dachfirst und zur Dachtraufe ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen als standortheimische Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m auszubilden, die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt. Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist zu Fahrbahnen im öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Die Höhenbeschränkungen sind aus Gründen eines homogenen Straßenraumes auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier sind an sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als standortheimische Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Zur Vermeidung zu starken Geländeänderungen bzw. Geländeversätzen zwischen den Baugrundstücken wird die Höhe von Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen auf maximal 0,5 m begrenzt. Eine darüber hinausgehend erforderliche Geländemodellierung hat durch Böschungen zu erfolgen.

Aus gleichen Gründen sollen Abfallbehälter so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Niederspannungsfreileitungen

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

Stellplatzverpflichtung

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 Landesamtes kommen in Bad Friedrichshall auf 10 Einwohner über 5 Pkws. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil nicht geeignet ist, neben den Parkplatzflächen für Besucher noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung und -beurteilung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Bergbauberechtigung
- Hauptleitung der Bodensee-Wasserversorgung
- Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet und ist als Teil der Begründung beigefügt.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden sind Beeinträchtigungen zu erkennen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann ein Teil des Ausgleichs für die Eingriffe innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Wirksam sind hier vor allem die Gehölzpflanzungen in den Bauflächen und den Verkehrsgrünflächen.

Nach Berücksichtigung der unter Kapitel 7.1 dargelegten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleibt ein Kompensationsdefizit von 85.751 Ökopunkten beim Schutzgut Pflanzen und Tiere. Beim Schutzgut Boden ist noch ein Kompensationsdefizit von 99.428 Ökopunkten auszugleichen. Es verbleibt somit insgesamt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 185.179 Ökopunkten, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich wird gemäß dem grünordnerischen Beitrag folgende Maßnahme des städtischen Ökokontos zugeordnet:

- Anlegen einer Gewässeraufweitung am Kocher (Fischkinderstube)

Die Maßnahme wurde 2012 wasserrechtlich genehmigt und ist inzwischen umgesetzt. Zum vollständigen Ausgleich werden 185.179 Ökopunkte dem Baugebiet zugeordnet. Auf dem Ökokonto der Stadt verbleiben 166.299 Ökopunkte.

Details zur Bewertung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutz

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

Im Ergebnis ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nicht zu rechnen. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Immissionen

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Immissionen aus dem Gebiet zu erwarten. Gleichzeitig sind in der näheren Umgebung keine Lärm-, Staub oder Geruchsemissionen vorhanden, die wesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermuten lassen. Die landwirtschaftlich bedingten Immissionen bewegen sich im üblichen Bereich und sind zu dulden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planentwurf aufgenommen.

8.4 Verkehr

Es ist erforderlich, das Plangebiet über das bestehende Verkehrsnetz der Hübsch-Jörgen-Siedlung zu erschließen, wodurch die Verkehrsstärke gegenüber der Bestandssituation zunehmen wird. Die Mehrbelastung resultiert dabei durch Ziel- und Quellverkehr von Anwohnern und Besuchern des neuen Wohngebietes.

Zukünftiger gebietsbezogener Ziel- und Quellverkehr

Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen lässt sich auf Basis der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2006) Kapitel 3.2 "Verkehrsaufkommen von Wohngebieten" überschlägig prognostizieren. Folgende Parameter werden hierbei angenommen:

- Einwohner (2,2-3,0 EW / Wohneinheit): 99 - 135
- Wegezanzahl: 3,5 - 4,0 / EW
- Besucherverkehr: 5 % der Wegezanzahl
- PKW-Besetzungsgrad: 1,2 EW / Weg

- Bewohnerbezogener Wirtschaftsverkehr: 0,1 Wege / EW

Im Ergebnis ergibt sich durch Ziel- und Quellverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 313 - 486 Pkw-Fahrten. Dabei erreicht der Pkw-Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde gemäß dem Hinweispapier einen Wert von bis zu 15 % des Tagesaufkommens (47-73 Kfz/h) , während in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einem Wert von bis zu 14 % des Tagesaufkommens zu rechnen ist.

Die Auswirkungen werden durch den vorgesehenen verkehrlichen Ringschluss zwischen Kleist- und Arndtstraße voraussichtlich gleichmäßig auf diese beiden Straßenzüge verteilt, beide Straßen besitzen eine Breite von mindestens 4,90 m. Selbst bei dem im Bereich der Straßenbeleuchtung teilweise nochmals auf 4,70 m reduzierten Straßenraum ist gemäß den Richtlinien für Erschließungsstraßen eine ausreichende lichte Breite von mindestens 4,60 m gegeben (RASt 06, Ziffer 4.1 bzw. Bild 17 und Tabelle 7 Ziffer 6.1). Der Straßenraum ist für die zu erwartende Verkehrszunahme ausreichend dimensioniert.

Verkehrslärm

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen von rund 310-490 Kfz/24ha teilt sich auf 2 Straßenzüge gleichmäßig auf. Bei Belastungen von deutlich unter 1.000 Kfz/24 ohne nennenswerten Lkw-Verkehr ist mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die unter den Grenzwerten der 16. BImSchV und zumeist unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Anlieger durch den gebietsbezogenen Verkehrslärm ist somit nicht zu rechnen.

Baustellenverkehr

Zusätzlich zu der ermittelten, dauerhaften Verkehrszunahme entsteht im Zuge der Baugebietserschließung sowie der Aufsiedelung der Baugrundstücke temporärer Baustellenverkehr. Die Möglichkeit einer alternativen Abwicklung des Baustellenverkehrs, die unter finanziell verträglichem Aufwand die Belastungen nicht nur verlagert, sondern auch in angemessenem Umfang reduziert, wurden im Herbst 2015 in einer Variantenuntersuchung durch IFK-Ingenieure beleuchtet.

Insgesamt wurden dabei 8 mögliche Varianten betrachtet. Nach Abwägung aller wesentlichen Belange, wie Kosten, Belastungssituation von jeweils betroffenen Anwohnern, Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen, Verkehrssicherheit, Natur- und Landschaftsschutz wurde die Variante 5 favorisiert und zur Umsetzung empfohlen.

Die Variante 5 sieht vor, den Baustellenverkehr komplett über den Kochertalradweg auf der ehemaligen Bahnstrecke bis zur etwa 250 m entfernten Hagenbacher Straße zu führen. Der Radverkehr kann auf dem rd. 3 m breiten parallel geführten Fußweg in diesem Abschnitt umgelenkt werden. Die Belastung für die Anrainer ist hier im Vergleich zu allen untersuchten Varianten am geringsten. Gleichzeitig kann ein Zweirichtungsverkehr ohne Durchmischung mit dem Verkehr der umliegenden Wohnquartiere eingerichtet werden. Ergänzend wird zudem die Kleiststraße bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze verlängert und dient dauerhaft als Notzufahrt.

Weitere Einzelheiten können der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügten Variantenprüfung entnommen werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert, für Besucher sind zusätzlich öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Der zu erwartende ruhende Verkehr kann daher auf verträgliche Weise im Plangebiet selbst abgewickelt werden.

Fazit

Das dargestellte Verkehrskonzept ermöglicht unter Abwägung aller wesentlichen Belange unter Einbeziehung der Interessen der Anwohner der Hübsch-Jörgen-Siedlung, aber auch der Einwohner der anderen benachbarten Wohnquartiere eine Erschließung und Aufsiedlung des Gebietes ohne erhebliche Beeinträchtigungen unter möglichst weitgehender Minimierung von Belastungen.

Des Weiteren ist die anschließende Abwicklung des gebietsbezogenen Verkehrs des Wohngebietes "Hübsch-Jörgen-Siedlung II" über das bestehende Verkehrsnetz ohne unzumutbare Auswirkungen auf die Bewohner der bestehenden Hübsch-Jörgen-Siedlung möglich.

9. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll zu Beginn des Jahres 2017 zum Abschluss gebracht werden und im Anschluss die Erschließungsmaßnahme umgesetzt werden.

Zur Planverwirklichung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Alle im Rahmen der Planung und Erschließung des Gebietes anfallende Kosten werden auf die zukünftigen Bauplätze umgelegt.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de