



Bebauungsplan

„12/14 Neuenstädter Straße“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 09.12.2019

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 Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Bebauungskonzept	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
7.5	Verkehr	15
7.6	Immissionen	16
8.	Angaben zur Planverwirklichung	17
8.1	Zeitplan	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG plant an der Neuenstädter Straße die Errichtung eines Wohnkomplexes mit ca. 44 Wohneinheiten in vier Baukörpern. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB kann aufgrund der Größe des Vorhabens nicht erteilt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Bad Friedrichshall unterstützt das Vorhaben, da durch dieses ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und damit zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Ziel ist somit die Stärkung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.

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 ca. 1.238 m² deutlich 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 Umweltberichtes 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.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

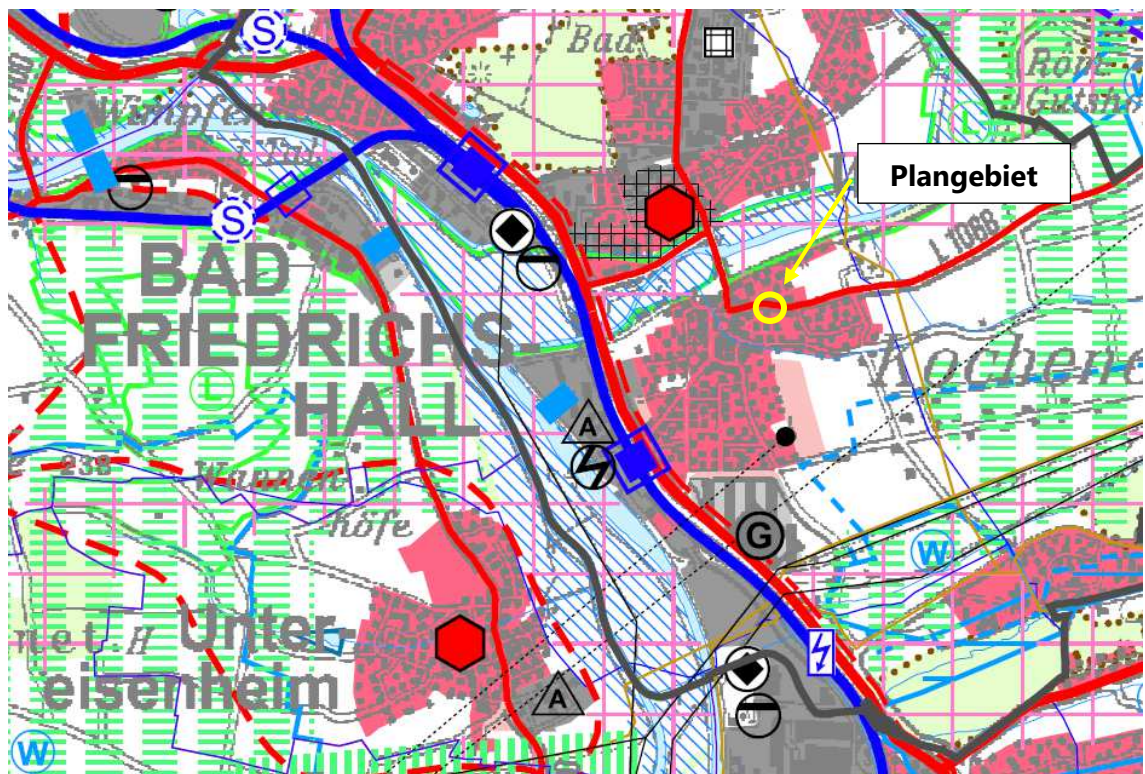


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

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 Lauffen–Heilbronn–Neckarsulm–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.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau als Mischbaufläche dargestellt. Mit der Ausweisung eines Wohngebiets folgt die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; [...], der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

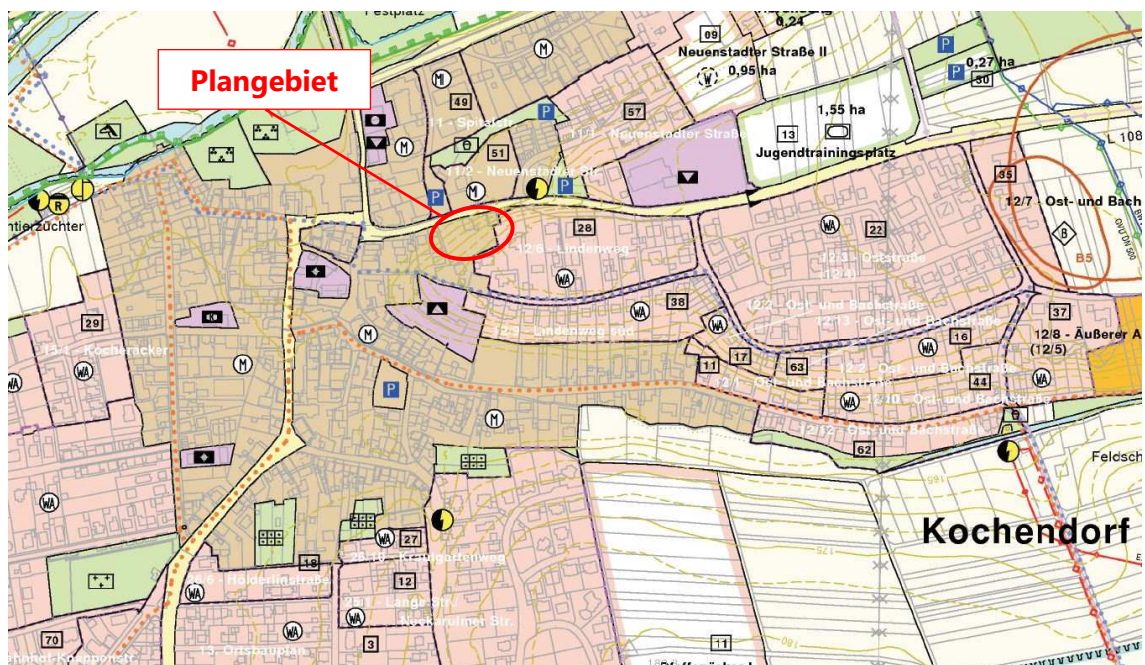


Abb. 3: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad-Friedrichshall – Oedheim – Offenau (Quelle: vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau)

4.3 Schutzgebiete

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

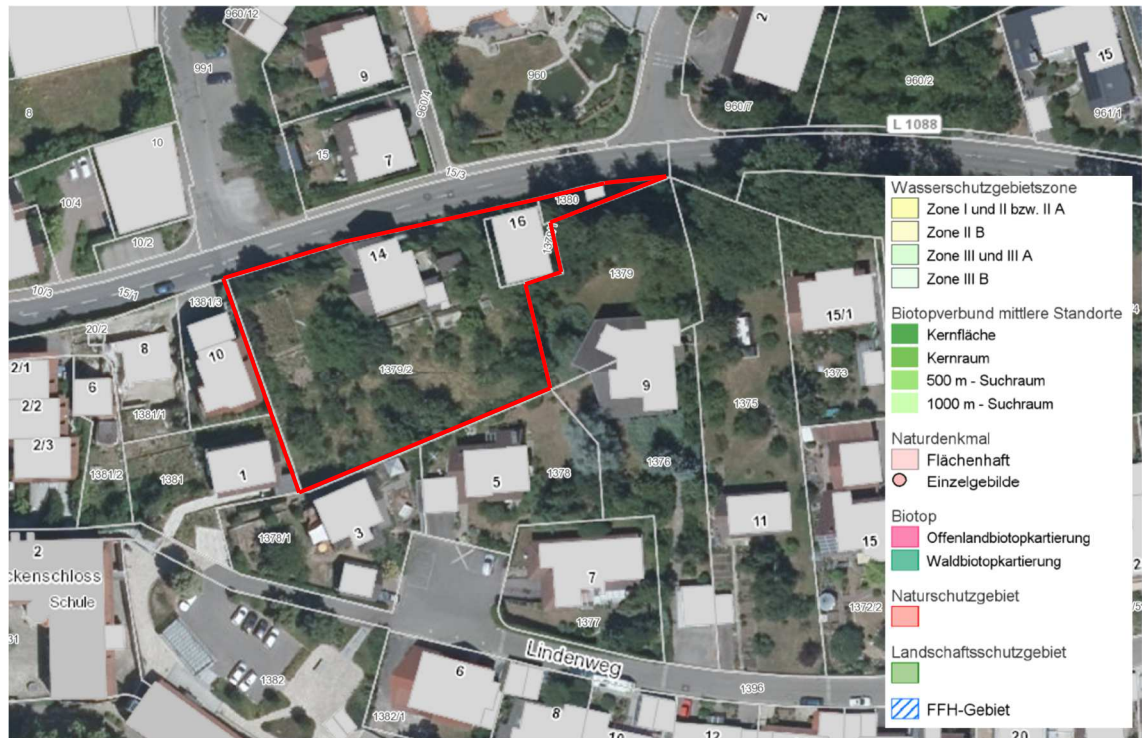


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Baukonzept

Der geplante Wohnkomplex sieht vier Baukörper vor, welche entsprechend der Topographie zur Straße hin gestaffelt angeordnet werden, um die vorhandene Situation geschickt auszunutzen (vgl. Abb. 5). Die geplanten Tiefgaragenzufahrten ermöglichen die Anordnung von zwei Tiefgaragenebenen, um ausreichend PKW-Stellplätze unterbringen zu können.

Der Wohnkomplex wird von Norden fußläufig über eine Treppenanlage erschlossen. Die zusätzlich vorgesehenen Rampen ermöglichen einen barrierefreien Zugang. Die am Hang hintereinanderliegenden Baukörper werden miteinander verbunden. So kann jeweils für zwei Gebäude eine Aufzugsanlage genutzt werden.

Insgesamt werden aufgrund der Hanglage drei Spielplatzflächen vorgesehen. Diese sind jeweils über das zentrale fußläufige Erschließungsnetz erreichbar.



Abb. 5: Fotomontage Baukonzept (Quelle: Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Neuenstädter Straße und wird über diese erschlossen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage vorgesehen, welche aufgrund der Topographie und den zwei geplanten Zu- und Ausfahrten auf zwei Ebenen anfahrbar ist. Insgesamt sollen ca. 76 Tiefgaragenstellplätze für die Bewohner und 4 öffentliche Stellplätze entlang der Neuenstädter Straße entstehen.

Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Neuenstädter Straße.

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Neuenstädter Straße. Der Vorhabenträger sieht allerdings bereits ein Trennsystem auf dem Wohnbaugrundstück vor, sodass zukünftig eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers möglich wäre.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	2.506 m ²	
Nettobauland	2.475 m ²	98,8 %
davon: Wohngebiet	2.475 m ²	98,8 %
Verkehrsflächen	31 m ²	1,2 %
davon: Gehweg	31 m ²	1,2 %

Städtebauliche Kennwerte

Das Vorhaben sieht 13 Wohnungen mit weniger als 55 m² und 31 Wohnungen mit über 55 m² vor. Insgesamt werden somit ca. 44 Wohneinheiten geplant.

Wohneinheiten (WE)	44
Einwohnerzahl*	110
Öffentliche Parkplätze	4

* Annahme: 2,5 Einwohner je WE

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 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Wohnnutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zugelassen werden Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die gem. Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 überschreitet die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Gem. § 17 BauNVO können

die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich aufgrund der zentralen Siedlungslage, der schwierigen topographischen Verhältnisse im Plangebiet sowie zur Förderung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird zudem die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu schaffen.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da das geplante Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsregelungen beachtet. Die ausreichende Belichtung/Besonnung der geplanten Wohnungen sowie der Umgebungsbebauung kann folglich eingehalten werden. Durch die Festlegung der Baugrenzen wird zwischen den einzelnen Gebäuden ein Abstand vorgesehen, welcher eine ausreichende Durch- und Belüftung des Plangebietes gewährleistet. Durch den höheren möglichen Versiegelungsgrad entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung wird zum Ausgleich eine extensive Dachbegrünung festgesetzt sowie Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen. Neben der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas, dient die festgesetzte Dachbegrünung als Lebensraum für Tiere und zur Filterung von Luftschadstoffen.

In Anlehnung an die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine optimale Flächenausnutzung erfolgt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und der Hangsituation.

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

Entsprechend der Bebauungskonzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich eng am geplanten Vorhaben.

Tiefgaragen und Nebenanlagen

Zur ausreichenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden für Tiefgaragen zudem Flächen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Weitere Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze werden auf maximal 40 m³ umbautem Raum beschränkt.

Verkehrsflächen

Entlang der südlichen Seite der Neuenstädter Straße besteht bisher kein Gehweg. Im Bereich des Plangebietes soll nun ein öffentlicher Gehweg, welcher langfristig ggf. Richtung Westen und Osten fortgeführt werden kann, vorgesehen werden.

Um einen ausreichend breiten Gehweg entlang der Neuenstädter Straße im Bereich des Plangebietes zu ermöglichen wird eine Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet als Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt.

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

Es wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas. Eine Dachbegrünung schafft zudem als ökologische Ausgleichsfläche Lebensraum für Tiere und filtert zudem Luftschadstoffe.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Bebauungskonzeption sieht allerdings bereits jetzt die Vorbereitung einer getrennten Entwässerung von Niederschlags- und Schmutzwasser. Daher sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Der Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen erfolgt aufgrund des Verlustes von Lebensräumen für Tiere und Insekten, von Hitzebildung sowie der Verschlechterung der Versickerung von Oberflächenwasser.

Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lärmimmissionen der Neuenstädter Straße werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 7.6).

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung dienen der Durchgrünung des Baugrundstückes.

6.2 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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben werden nur Flachdächer zugelassen.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunterliegenden Vollgeschossen abzusetzen, um die Baumasse und die Gebäudehöhe optisch zu kaschieren.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- CEF-Maßnahmen
- Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Bergbauberechtigung

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.

Im weiteren Verfahren wird deshalb gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet liegt südlich der Neuenstädter Straße (L 1088). Durch den Verkehrslärm ist das Gebiet bereits belastet. Gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Bad Friedrichshall aus dem Jahr 2015 kann das Belastungsniveau entnommen werden. Dies liegt tags bei von unter 50 dB(A) bis zu 70 dB(A) und nachts bei von unter 45 dB(A) bis zu 60 dB(A) direkt an der Neuenstädter Straße. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der ggf. erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden.

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der Neuenstädter Straße hinausgehen.

Für Mensch und Gesundheit entstehen somit durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Durch das geplante Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Das Schutzgut Mensch wird damit gestärkt.

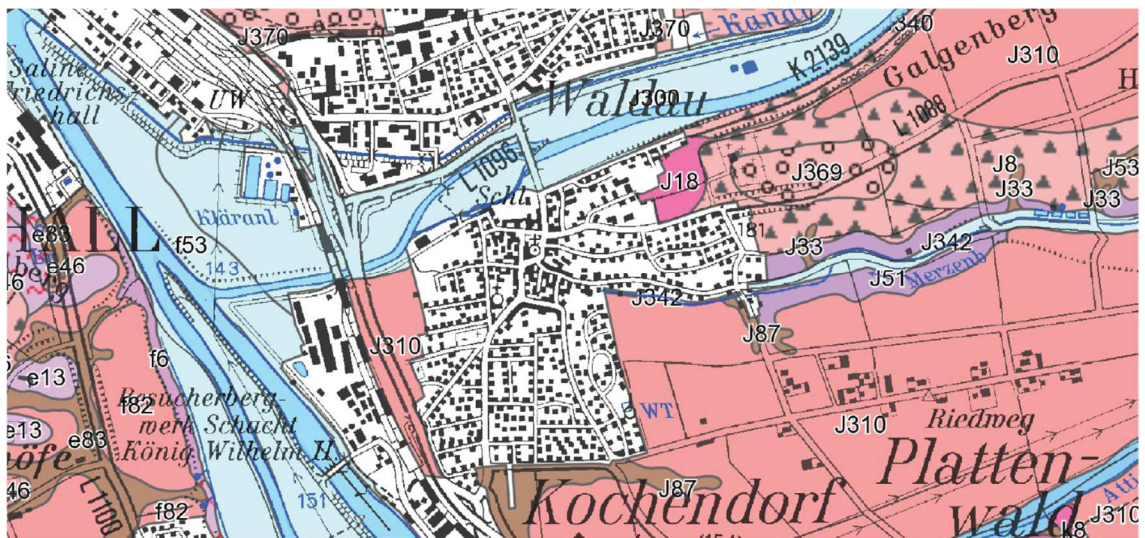
Tiere und Pflanzen

Durch das geplante Vorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch die Bebauung zunächst vollständig verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. In geringem Umfang werden so wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Das Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt.

Boden und Wasser

Durch die Überplanung können im Gebiet zusätzlich zu den bestehenden Versiegelungen von etwa 400 m² ca. 1.400 m² neu versiegelt werden. Dies hat Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, die in den versiegelten Bereichen gänzlich zerstört wird. Die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch angelegt. Im Zuge der Bebauung gehen in diesen Flächen die Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren. Das Schutzgut wird somit erheblich beeinträchtigt.

Die Bodenkarte 1 : 50.000 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. In der näheren Umgebung befinden sich die Bodentypen „Erodierte Parabraunerde aus Löss“, „Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde“, „Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden“ sowie weitere Bodentypen. Welcher Bodentyp im Plangebiet vorkommt ist nicht bekannt. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird dazu eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.



Die vorhandene Bunkeranlage sowie der Brauereikeller legen nahe, dass unter der Bodendecke eine massive Felsschicht liegt, da die Anlagen direkt in den Felsen gehauen wurden. Daher wird für den Wasserkreislauf die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper und als Filter und Puffer für Schadstoffe als gering bewertet. Hydrogeologisch liegen die Flächen im Gipskeuper und Unterkeuper, der als Grundwasserleiter/-geringleiter gilt. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt ist von einer verminderten Versickerung des Niederschlags im Boden und damit auch von einer Reduktion der Grundwasserneubildung auszugehen. Ein Teil der Fläche ist bereits durch Gebäude und Zuwege gänzlich versiegelt. Um zukünftig eine möglichst verträgliche Regenwasserbewirtschaftung erzielen zu können, wird im Rahmen der Vorhabenplanung bereits eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Aus diesem Grund werden unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen, um Schadstoffeinträge ins Grundwasser zu vermeiden.

Durch das geplante Vorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Leitbahnen für Frisch- und Kaltluft sind durch die Planung nicht betroffen. Um dem Schutzgut Rechnung zu tragen sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Durch die Dachbegrünung und dem Ausschluss von Schottergärten /-schüttungen sollen negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermindert werden. Zudem ist die Nutzung von Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird im inneren Bereich der Stadt im Sinne der Nachverdichtung ein Baugrundstück erschaffen. Hierbei wird auf den Eingriff in landschaftlich wertvolle Flächen am Stadtrand und somit auf ein Baugebiet auf der „grünen Wiese“ verzichtet. Die Lage des geplanten Baugrundstücks, umgeben von bestehender Bebauung, unterstreicht den Charakter der Nachverdichtung. Trotzdem wird sich die bestehende Situation verändern. Das Erscheinungsbild wird städtischer. Durch die

Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung der Bebauung entsteht eine für das Landschafts- bzw. Stadtbild verträgliche Bebauung.

Im Einzelnen werden für das Plangebiet folgende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen:

- Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Wegebeleuchtung im Gebiet mit insekten-schonender Beleuchtung auszustatten.
- Zur Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas sind die Freiflächen gärtnerisch anzulegen und Flachdächer zu begrünen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen ökologisch wirksamen Maßnahmen eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB erfolgt. Die ermittelten, mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach 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:

Europäische Vogelarten

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

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

- Gehölzrodung und Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- CEF-Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen in der Umgebung

Fledermäuse

- Im Gebiet konnte lediglich die Zwergfledermaus nachgewiesen werden, die offensichtlich die Gartenfläche intensiv bejagt.
- Ausflüge aus den Gebäuden konnten ebenso wenig festgestellt werden, wie Spuren von Fledermäusen in den Gebäuden. Quartiere in den Gebäuden und auch in Bunker und Bierkeller gibt es nicht.

- Nicht ausgeschlossen werden kann eine zumindest gelegentliche Nutzung der potentiellen Quartiere (Faulloch) in 6 Bäumen. Winter- oder Wochenstubenquartiere können ausgeschlossen werden.

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

- Gehölzrodung und Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Endoskopische Untersuchung der potentiellen Baumquartieren
- Ggf. Aufhängen von Fledermaus - Rundkasten

Zauneidechsen

Es kann mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Zauneidechsen in der Fläche nicht vorkommen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, wird überprüft, welche Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas im vorliegenden Planungsfall festgesetzt werden können bzw. welche auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und begründbar sind.

Vorschlag von Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas gemäß Kommentar zum BauGB (Kohlhammer, Juli 2012)	Bewertung zum vorliegenden Bebauungsplan	
	Städtebaulich relevant	Städtebaulich nicht relevant
Klimagerechte Festsetzung der Bauweise, Bebauungsdichte, der Höhe baulicher Anlagen und deren Stellung		x
Beschränkung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen		x
Freiflächen als Klimaschneisen		x
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien		x
Grünflächen / Dachbegrünung	x	
Wasserflächen		x
Flächen für die Landwirtschaft		x
Flächen für Wald		x

Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		x
Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen		x
Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen		x
Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	x	
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		x

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im vorliegenden Planungsfall ist gemäß der vorgenommenen tabellarischen Auswertung das Gewicht als eher gering zu bewerten. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Einbindung in den Bestand sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Laut den Örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kap. 6.2) ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen können thermische Effekte noch optimiert werden. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien, über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus, wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Das Plangebiet befindet sich ca. 30 m von einer südlich gelegenen Kuppenlage. Durch die geringe Größe des Einzugsgebietes des Niederschlagswassers, welches Richtung Norden entsprechend des natürlichen Gefälles fließt, ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering.

7.5 Verkehr

Aktuelles Verkehrsaufkommen

Gemäß der Straßenverkehrszentrale BW liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Neustadter Straße (L 1088) im Jahr 2017 bei 4.459 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehr-Anteil von 2,2 %.

Erwartetes Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben

Um die verkehrlichen Auswirkungen darzustellen, wurde eine vereinfachte Ermittlung des Verkehrsaufkommens für das geplante Vorhaben gemäß den „Hinweisen zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Annahmen von 2,5 Einwohner je Wohneinheit und 4,0 Wegen pro Werktag und Einwohner entstehen bei 44 Wohneinheiten täglich ca. 440 zusätzliche Kfz-Fahrten.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke steigt aufgrund des geplanten Vorhabens damit auf 4.899 Kfz/24h.

Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen von Wohngebieten unterliegt tageszeitlichen Schwankungen. In der morgendlichen Spitzenstunde erreicht der Pkw-Quellverkehr der Bewohner einen Wert von bis zu 15 % des Tagesaufkommens. Im Laufe des Nachmittags ergibt sich nur eine geringer ausgeprägte Spitze von 7 bis 8 %. Der Pkw-Zielverkehr erreicht dagegen nachmittags einen Spitzenwert von bis zu 14 % des Tagesaufkommens. In der gemeinsamen Spitzenstunde von Quell- und Zielverkehr werden bis zu 22 % des Tagesaufkommens erreicht. In den Spitzenstunden kommen so maximal 97 Kfz-Fahrten hinzu.

Insgesamt steigt das Verkehrsaufkommen der gemeinsamen Spitzenstunde von Quell- und Zielverkehr von 981 Kfz/h auf 1.078 Kfz/h.

Das bestehende Straßennetz im Umfeld des Plangebiets ist für die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung oder gar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten.

7.6 Immissionen

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine Immissionen aus, welche die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigen. Allerdings entstehen durch das Ein- und Ausfahren der Tiefgarage Lärmimmissionen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen ist nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Das Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg hat eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse sowie die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erläutert:

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der Neuenstädter Straße nördlich des Plangebiets beeinflusst. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, deren Einhaltung wünschenswert ist, sind überschritten. An der nördlichen Baugrenze werden im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel bis ca. 69 dB(A) tags und bis ca. 62 dB(A) nachts erreicht. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Infolge der örtlichen Situation (Anzahl der Stockwerke der Plangebäude, Geländesituation, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure aus Ludwigsburg entnommen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2020 abgeschlossen werden.

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