

Kreis: Heilbronn

Stadt: Bad Friedrichshall

Gemarkung : Kochendorf



## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

### **Bebauungsplan „11/4 Lindenberg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

VORENTWURF

Planstand: 06.07.2022

## **1 VERFAHREN**

Der Bebauungsplan „11/4 Lindenberg“ wird im Normalverfahren durchgeführt.

Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird angewendet.

Verfahrensschritte: - *wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

Aufstellungsbeschluss  
Frühzeitige Beteiligung  
Abwägung und Billigung des Entwurfs  
Förmliche Offenlage  
Abwägung und Satzungsbeschluss

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die bestehende Lindenberghalle befindet sich in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand und wird auch unter dem Aspekt Energie den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Daher hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan auf Basis des Ergebnisses einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung für das Lindenbergareal zu erstellen. Dieser Rahmenplan dient als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Auf dem Gelände der bisherigen Lindenberghalle soll ein Multifunktionssportplatz errichtet werden. Der Neubau der Lindenberghalle mit Räumlichkeiten für die Volkshochschule wird östlich davon verortet. Östlich der geplanten Anbindung vom Wohngebiet Neuenstadter Straße II zur Neuenstadter Straße soll am Weg zum Friedhof ein Kindergarten mit Kinderkrippe positioniert werden. Die Parkierung ist auf der Fläche zwischen Neuenstadter Straße und Kindergarten geplant.

Zur Umsetzung des Rahmenplanes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen um das entsprechende Baurecht zu schaffen.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „11/4 Lindenberg“ umfasst ca. 2,43 ha. Es befindet sich am im südöstlichen Teil der Ortslage von Bad Friedrichshall. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Teilbereiche der Flurstücke: "Neuenstadter Straße", 973, 1251/, 1203

Die Flurstücke Nr. 962, 962/1, 962/2, 967, 968, 969, 962/2, 1246,1245, 1243, 1244

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich. Die Abgrenzung wird ergänzt durch Bereiche westlich des Bergfriedhofs, die als Überlaufparkplatz für die Hallennutzung herangezogen werden kann.

### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet im Südosten von Bad Friedrichshall wird derzeit als Veranstaltungshalle (Lindenberghalle) mit Sportanlagen und landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an, im Osten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.



Quelle: eigene Darstellung nach Google maps Bilder @ 2022 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent Maxar, Kartendaten @2022

### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Neuenstädter Straße und fußläufig über die bestehenden Wegeverbindungen erschlossen.

Direkt im Plangebiet liegt eine Bushaltestelle des ÖPNV. Sie wird von den Buslinien 628,691 und 391R bedient.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets sind über die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird durch die

Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Stadt Bad Friedrichshall derzeit nicht bekannt.

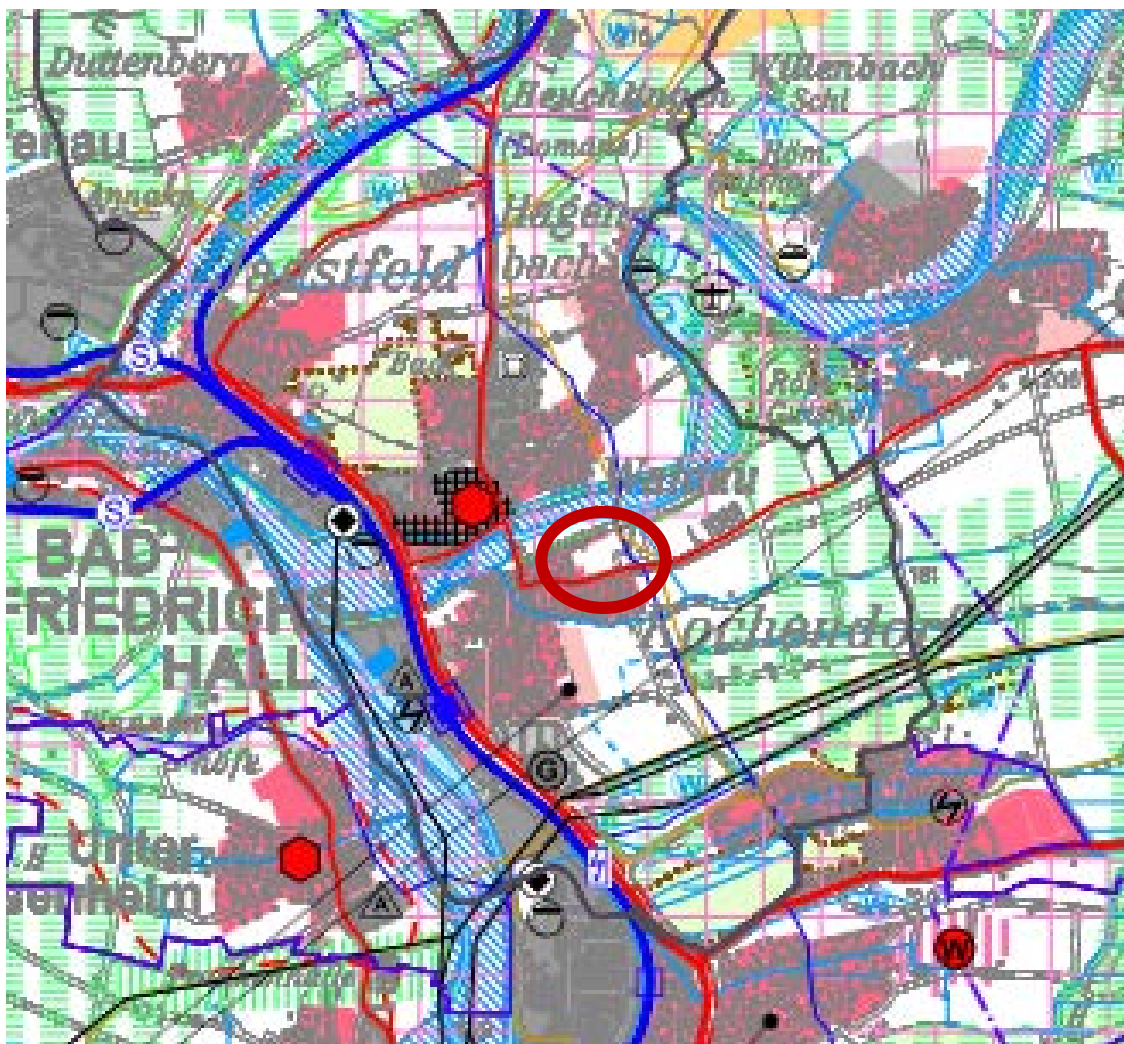
### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz der Stadt Bad Friedrichshall.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Bad Friedrichshall liegt an der Entwicklungsachse (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn - Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – (Mosbach) des Landesentwicklungsplanes 2002 und ist gemäß Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen.



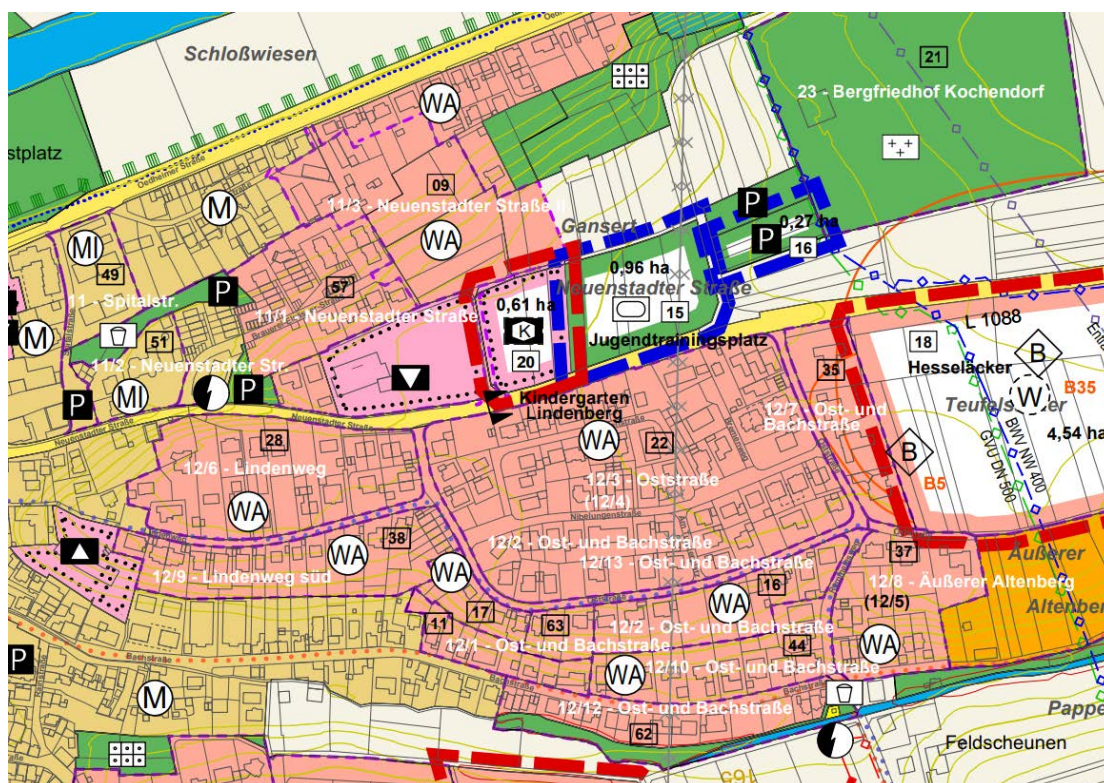
Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Heilbronn-Franken, Raumnutzungskarte 2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Heilbronn Franken als Siedlungsfläche dargestellt. Grünzüge oder Grünzäsuren nicht tangiert. Die Ziele der Raumordnung sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Bad Friedrichshall als bestehende Gemeinbedarfsfläche, als geplante Gemeinbedarfsfläche, als geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und als geplanter Parkplatz dargestellt. Die Umsetzung dieser festgesetzten Flächen (Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche (Sportplatz)) wird jedoch im Bebauungsplanverfahren getauscht. Daher ist eine Anpassung im Parallelverfahren erforderlich, die jedoch in der Fortschreibung des FNP bereits berücksichtigt ist.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Flächennutzungsplan Bad Friedrichshall

#### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich angrenzend B-Plan "11/3 Neuenstadter Straße II" und teilweise durch den B-Plan "11/4 Lindenber" geändert.

### 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Eingebunden zwischen Wohnbebauung im Norden. Süden und Westen sollte eine

neue öffentliche Nutzung im Lindenbergareal erfolgen. Mit der kombinierten Lage von Kindergarten/Kita und Lindenberghalle mit Volkshochschule im östlichen Teil des Plangebietes wird eine zentrale Mitte dieser Einrichtungen im Freibereich geschaffen. Mit der fußläufigen Anbindung nach Nord und Süd an das bestehende Verkehrsnetz wird der Standort in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden.

Die im Südosten angeordneten Parkplätze dienen allen drei Funktionen und es kann daher durch die gemeinschaftliche Nutzung insgesamt versiegelte Fläche eingespart werden. Ergänzend werden im Bereich des Bergfriedhofs zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Sie dienen sowohl einer Erweiterung des Parkplatzangebots des Friedhofs als auch in Mehrfachnutzung zur Abdeckung des Bedarfs bei einer Mehrfachnutzung der Mehrzweckhalle.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es sind entsprechend Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Flächen für Nutzungen – Gemeinbedarfsfläche und Öffentliche Grünfläche getroffen, die nachstehend behandelt werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe in m ü. NN. wird die tatsächliche Gebäudehöhe in Bezug auf die umgebende Bebauung transparent dargestellt.

### **6.3 Bauweise**

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird zwar der Grenzabstand der offenen Bauweise gewahrt, die Gebäudelänge jedoch über die Längenbeschränkung von 50 m hinaus geöffnet. Damit ist die Grundlage für den Bau einer Sport- und Veranstaltungshalle geschaffen.

### **6.4 Gemeinbedarfsfläche**

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind sämtliche dem Gemeinbedarf dienende Einrichtungen zugelassen. Diese reichen von dem Ersatz der bisherigen Lindenberghalle als Veranstaltungshalle mit einem Gebäude für die Unterbringung der Volkshochschule bis hin zu einem neuen Kindergarten mit Kindertagesstätte. Für diese Einrichtungen besteht ein Bedarf in Bad Friedrichshall und im Rahmen einer städtebaulichen Neukonzeption wurden diese Einrichtungen konzentriert an einem Standort platziert, so dass Synergieeffekte wie z.B. die gemeinschaftliche Parkplatznutzung erreicht werden können.

## **6.5 Verkehrsflächen/Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über das vorhandene Straßennetz, den öffentlichen Nahverkehr und fußläufig mit einer neuen Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung mit dem bestehenden Straßen-/Wegenetz verbunden.

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Bushalt, Gehflächen, Mobility Hub, verkehrsberuhigtem Bereiche und einem Parkplatz soll eine Struktur des öffentlichen Raums erzielt werden.

## **6.6 Versorgung**

Zur Energieversorgung ist im Plangebiet ein Blockheizkraftwerk vorgesehen. Dafür sind entsprechende Flächen ausgewiesen.

## **6.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung (Recyclingcontainer) und Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Als essentieller Bestandteil des Abfallwirtschaftskonzeptes des Landkreises Heilbronn ist die Ausweisung einer Wertstoffsammlung im Bebauungsplan vorgesehen. Die Lage dieser Fläche in unmittelbarer Nähe zu hoch frequentierten Einrichtungen wie Sportplatz und Kindergarten/Kita befördert die Annahme dieses Standorts. Bisherige Planungen seitens der Stadt sehen unterirdische Container vor.

Zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind Flächen ausgewiesen. Durch diese Maßnahmen soll Oberflächenwasser dem Grundwasser zugeführt werden. Damit wird ein ökologischer Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet.

## **6.8 Öffentliche Grünflächen – Grünfläche Sportplatz**

Im Bestand war ein Sportplatz und eine Laufbahn vorhanden mit weiteren die Bestandshalle umgebenden wenig genutzten Grünflächen. Der Sportplatz mit Laufbahn erhält einen neuen Standort westlich der künftig vorgesehenen Mehrzweckhalle. Hier sind sämtliche Einrichtungen, die ein Sportbetrieb erfordert, zulässig. Von einer zeitlichen Nutzungseinschränkung ist zur Minderung von Lärmeinwirkung auf benachbarte Bereiche auszugehen. Künftig werden neben Flächen für Sportanlagen Grünflächen zur Eingrünung der Gesamtanlage und als Sickerflächen vorgesehen.

Im Bereich Parkplatz westlich des Bergfriedhofs wird eine zentrale Grünfläche festgesetzt, die zum ökologischen Ausgleich herangezogen werden kann.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig, um einen Beitrag zum Schutzgut Wasser zu leisten. Siehe Ziff. 6.6.

## **6.9 Leitungsrechte / Gehrechte**

*(Werden ggf. im Lauf des Verfahrens ergänzt)*

## 6.10 Lärmschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wird derzeit ein Lärmgutachten erstellt. Es werden für Teile des Plangebietes Lärmschutzwände erforderlich. Dies wird im Laufe des Verfahrens spezifiziert und ergänzt.

## 6.11 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind vielfältig. Mit der Gestaltung der Oberflächenbeläge soll ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet werden.

Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlastet die Kläranlage und leistet einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Dies wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung erreicht. Die Dachbegrünung leistet darüber hinaus einen Beitrag für eine Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunsten.

Die Festsetzung der umweltfreundlichen Beleuchtung soll dem Insektensterben entgegenwirken.

Vogelschutzglas verhindert Vogelschlag.

Mit der Festsetzung der Rodungszeiten wird ein Beitrag zum Artenschutz geleistet. *(Wird im Lauf des Verfahrens ergänzt)*

## 6.12 Pflanzgebote

Die Dachbegrünung ist ein Baustein zur Grüngestaltung und Klimaanpassung im Bebauungsplan. Dadurch soll eine lebendige, naturnahe Dachlandschaft geschaffen werden, die natürliche Retentionseigenschaften mit sich bringt und die Wärmeentwicklung reduziert.

Die Aufständigung von PV- und Thermosolaranlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung. Die Modulneigung erhöht den Selbstreinigungseffekt der Module, was die Anzahl der Begehungen reduziert und somit die Dachbegrünung schont. Durch die unterschiedlich stark belichteten Zonen auf dem Flachdach wird die Artenvielfalt befördert. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergien wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle zu ermöglichen.

Mit der Pflanzbindung von Einzelbäumen und bestehender Gehölze ist beabsichtigt, die bisherige Pflanzenstruktur im Plangebiet zu erhalten und zu stärken.

Mit Pflanzgebot belegte Einzelbäume und flächigen Sträucherstrukturen sollen einen Strukturrahmen für eine Grüngestaltung vorgeben.



## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebauliche Hochwertigkeit der Gebäude sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft sollen begrünte Dächer bis 10° einen harmonischen Übergang leisten. Auch bei auf den Dachflächen angebrachten Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie soll die architektonische Formsprache der Baukörper im Ganzen gewahrt bleiben und die Dachform ablesbar bleiben. Daher müssen sich Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bei Dächern über 10° Neigung an die Dachneigung dieser anpassen. Andernfalls würde das gestalterische Gleichgewicht gestört werden. *(wird im Lauf des Verfahrens ergänzt)*

#### **7.1.1 Fassadengestaltung**

*(wird im Lauf des Verfahrens ergänzt)*

### **7.2 Werbeanlagen**

Im sensiblen Ortsrandbereich kommt der Gestaltung und Lage von Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Daher wird in der Gemeinbedarfsfläche das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **7.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der Bodenfunktionen der nicht überbauten Grundstücksflächen und im Hinblick auf Habitate für Insekten wird eine dauerhafte Begrünung festgesetzt. Schotter- und Kiesgärten unterstützen weder die natürlichen Bodenfunktionen noch bieten sie ein Habitat für Insekten an. Daher sind sie ausgeschlossen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Umweltbericht**

Das Plangebiet wird im Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt.

Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Umweltbelang Fläche:

Umweltbelang Geologie/Boden

Umweltbelang Wasser

Flora/Fauna/Biologische Vielfalt

Klima und Lufthygiene

Stadt und Ortsbild

Mensch und Gesundheit

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

## 8.2 Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht gegeben (LUBW 2020)

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse durchgeführt.

Dies wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## 9 FLÄCHENBILANZ

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	2,42 ha	100,0 %
davon		
Gemeinbedarfsfläche	1.25 ha	51,7 %
Öffentliche Grünfläche	0.35 ha	14,5 %
Straßenverkehrsflächen, Gehwege	0.62 ha	25.6 %
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsgrün	0.11 ha	4.6 %
Besondere Verkehrsfläche	0.07 ha	2.9 %
Flächen Ver- und Entsorgung	0,02 ha	0.1 %

## 10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

**Lärmschutzgutachten** – wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

**Umweltbericht** - wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** - wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

**Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** - *\_wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

**Verkehrsplanung** - *\_wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

**Archäologische Untersuchung** - *\_wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

**Hydrogeologische Untersuchung** - *\_wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

**Entwässerungsplanung** – *wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

## 11 BODENORDNUNG

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49 (0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Bad-Friedrichshall, den**

**Timo Frey**

**Bürgermeister**