



Bebauungsplan

„24/4 Rainstraße Ost“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 27.11.2019

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	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	17
7.5	Immissionen	17
7.6	Verkehr	20
8.	Angaben zur Planverwirklichung	21
8.1	Zeitplan	21

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG plant an der Rainstraße die Errichtung eines Wohnkomplex mit ca. 72 Wohneinheiten mit sieben 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. Neben dem geplanten Vorhaben wird das Flst.-Nr. 5189 in das Plangebiet einbezogen, da der Eigentümer hier die Neuerrichtung eines Wohnhauses anstrebt.

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. 3.200 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 Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 850 m südöstlich des Stadtzentrums von Bad Friedrichshall.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 72 (t), 85, 92, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4 (t), 92/5, 92/6, 92/8, 93, 93/1 (t), 94, 94/4, 95, 97/1, 98, 99/1, 100, 100/1, 100/2, 2964/3, 2965/1, 2967 (t), 3488/1 und 5189.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,69 ha.



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

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet selbst ist entlang der Bachstraße, Rainstraße und Neckarsulmer Straße bereits mit Wohngebäuden bebaut. An der Einmündung der Rainstraße in die Bachstraße befindet sich ein Gebäude der monolithischen Gemeinde.

Der zentrale und östliche Bereich des Plangebiets stellt sich als Grünfläche dar. Die Grünfläche ist mit Gehölzen bewachsen und teilweise gärtnerisch angelegt. Das Gelände fällt mit einem Gefälle von ca. 11-12 % in Richtung Nordwesten bzw. Richtung Norden ab.

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Neckarsulmer Straße, im Westen von der Rainstraße und im Norden von der Bachstraße eingerahmt. In diesen Bereich schließen sich des Weiteren überwiegend Wohngebäude an. Südlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Im Osten befinden sich die Gartenbereiche von Wohngebäuden der Straße „Schafgrube“.

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.

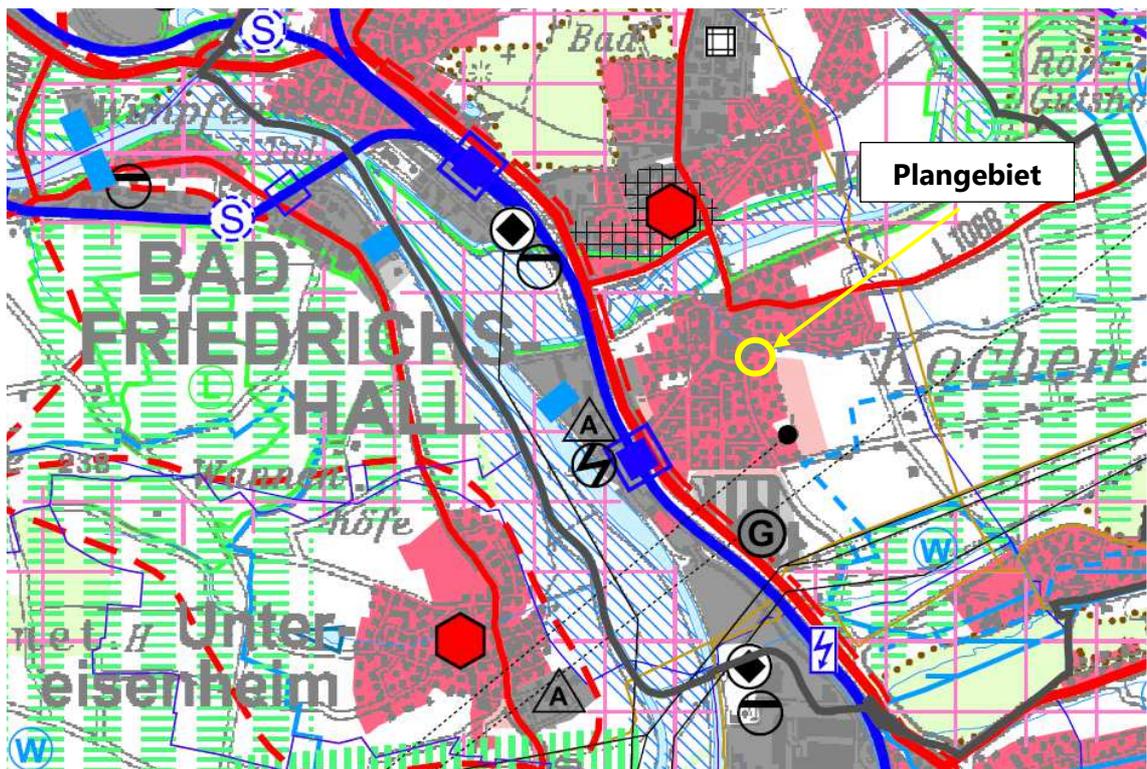


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

Die Stadt Bad Friedrichshall wird im Regionalplan als Unterzentrum gewertet und 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 Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall–Oedheim–Offenau überwiegend als Mischbaufläche, teilweise als Kleingartenanlage und zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche 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.

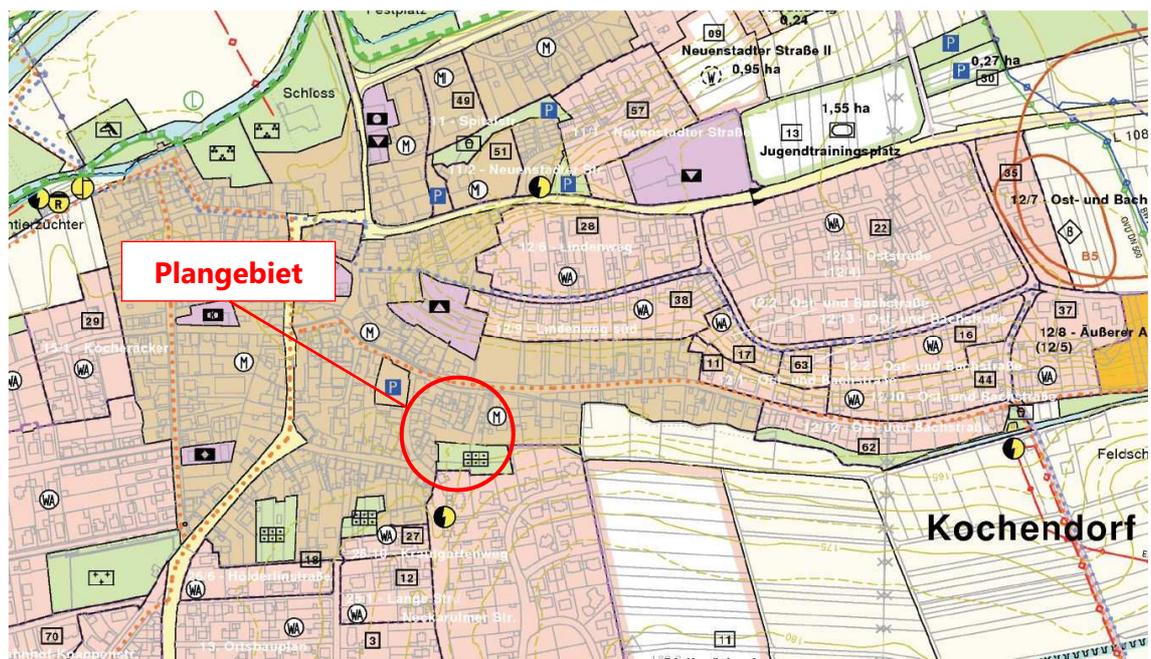


Abb. 3: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad-Friedrichshall–Oedheim–Offenau

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)

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich geringfügig bis max. 10 m im Bereich der Überschwemmungsfläche HQ_{extrem}.

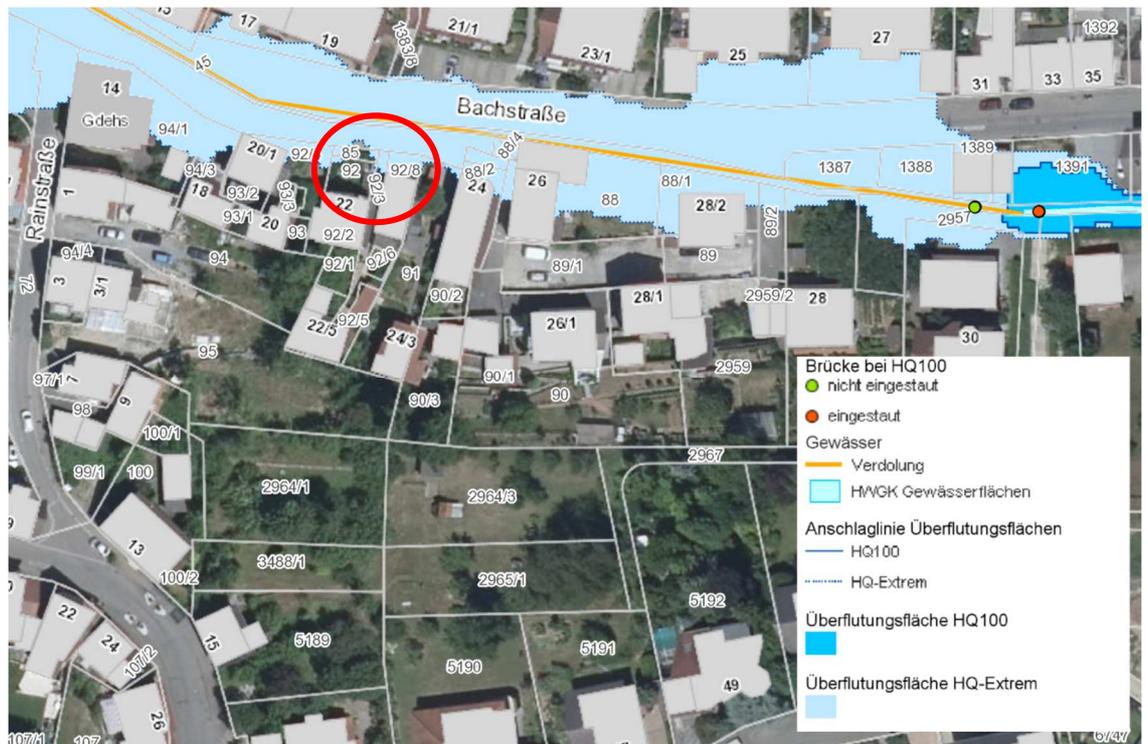


Abb. 5: Überschwemmungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der geplante Wohnkomplex der Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG sieht sieben neue Baukörper vor, welche entsprechend der Topographie im Plangebiet gestaffelt angeordnet werden, um die vorhandene Situation geschickt auszunutzen. Somit werden die umgebenen Gebäude nicht erheblich beeinträchtigt. Die geplanten Tiefgaragenzufahrten ermöglichen die Anordnung von drei Tiefgaragenebenen, um ausreichend PKW-Stellplätze unterbringen zu können. Um den durch das Gebiet entstehenden Verkehr gleichmäßig zu verteilen, werden die Tiefgaragenzufahrten der einzelnen Ebenen aufgeteilt (vgl. Kap. 5.2).

Über einen Fußwegekorridor ausgehend von der Rainstraße wird mit fünf Gebäuden der größte Teil des Wohnkomplex erschlossen (vgl. Abb. 6). Über eine zweite fußläufige Anbindung im Bereich der Rainstraße wird ein weiterer Baukörper erschlossen. Das im Norden geplante Gebäude wird über die Bachstraße erschlossen. Für jeden Baukörper ist ein barrierefreier Zugang vorgesehen.

Der Fußwegekorridor als zentrale Erschließungsachse des Gebiets dient zudem als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungskräfte.

Insgesamt werden vier Spielplatzflächen vorgesehen, die entsprechend der Topographie auf verschiedenen Ebenen angeordnet werden.

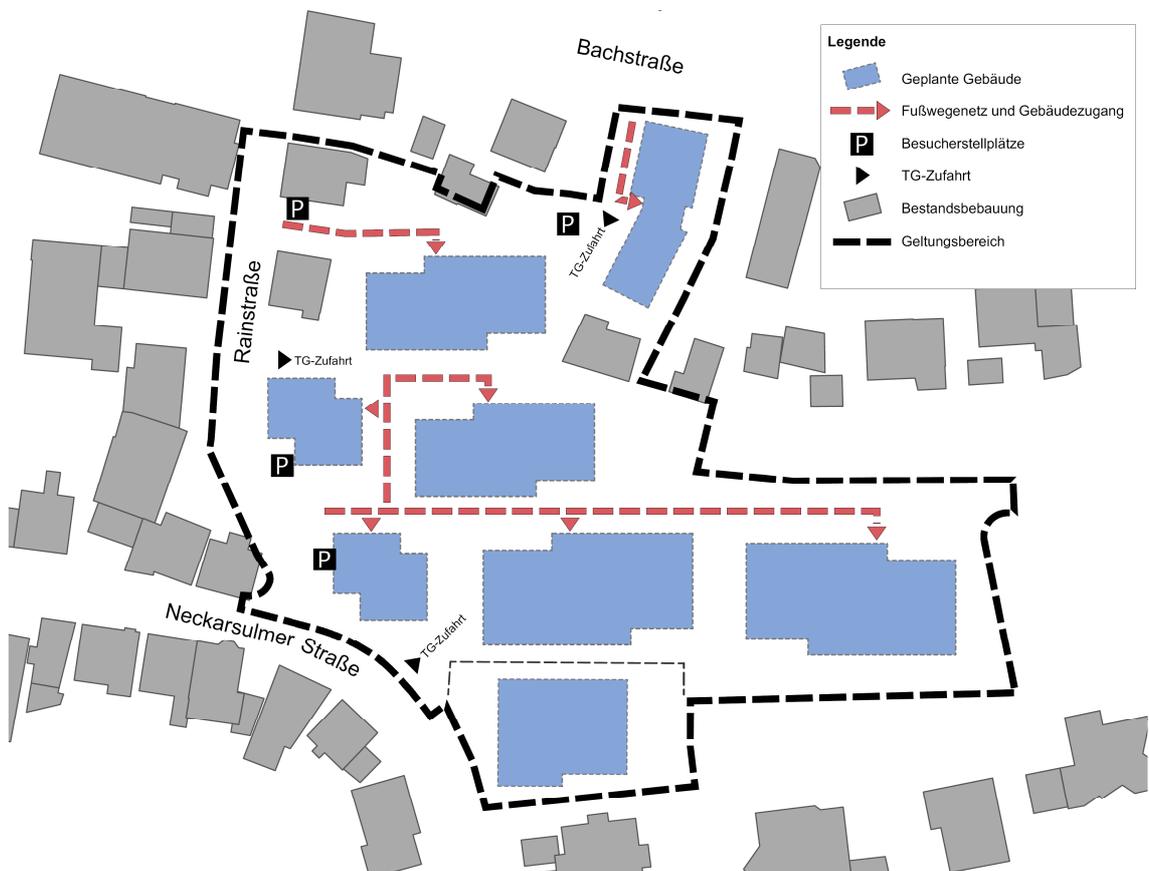


Abb. 6: Erschließungskonzept (Eigene Darstellung)

Für die geplanten Gebäude direkt an der Rainstraße und an der Bachstraße ist jeweils ein Satteldach vorgesehen, um eine bessere Einbindung des Vorhabens in die Bestandsbebauung und den örtlichen Charakter zu gewährleisten (vgl. Abb. 7).

Die Dachgeschosse von Flachdachgebäuden werden zurückversetzt, sodass die tatsächliche Gebäudehöhe kaschiert wird. Die Gebäude fügen sich somit besser in die Umgebung ein.



Abb. 7: Ansicht Rainstraße (Quelle: Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG)



Abb. 8: Zentrales Fußwegenetz (Quelle: Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG)

Im südlichen Teil des Plangebiets plant der Eigentümer des Flst.-Nr. 5189 die Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Dieses wird über die Neckarsulmer Straße erschlossen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Zur Unterbringung einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen werden vom Vorhabenträger drei Tiefgaragenebenen mit insgesamt 129 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über drei Tiefgaragenzufahrten. Diese werden an der Neckarsulmer Straße im Südwesten, an der Rainstraße im Westen und an der Bachstraße im Norden des Plangebiets angeordnet. Somit soll gewährleistet werden, dass der zusätzliche Verkehr, welcher durch die zukünftigen Anwohner des Gebiets entsteht, gleichmäßig verteilt wird.

Oberirdisch werden zudem fünf Besucherstellplätze und ein Stellplatz für kleine LKW zur Anlieferung vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Rainstraße, Bachstraße und Neckarsulmer Straße.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	6.945 m ²	
Nettobauland	6.438 m ²	92,7 %
davon: Wohngebiet	6.438 m ²	92,7 %
Verkehrsflächen	507 m ²	7,3 %
davon: Straßenfläche inkl. Gehweg	507 m ²	7,3 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohneinheiten (WE)	72
Einwohnerzahl*	180
Tiefgaragenstellplätze	129
Besucherparkplätze	6

* 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 Allgemeines Wohngebiet gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die nach § 4 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, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt 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 Plangebiets 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 und es werden 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.

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

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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich eng an dem geplanten Vorhaben.

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Zur ausreichenden Unterbringung von Besucherverkehr werden Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

Verkehrsflächen

Die Rainstraße soll im Einmündungsbereich in die Neckarsulmer Straße ausgebaut und erweitert werden, um den bisher bestehenden Engpass zu verbessern. Zudem wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m entlang der Rainstraße vorgesehen.

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 Baukonzeption sieht allerdings bereits jetzt die Vorbereitung einer getrennten Entwässerung von Niederschlags- und Schmutzwasser vor. 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 Verlusts von Lebensräumen für Tiere und Insekten, von Hitzebildung sowie der Verschlechterung der Versickerung von Oberflächenwasser.

Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für die im Bereich der Neckarsulmer Straße festgesetzten Baufenster passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 7.5).

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung dienen der Durchgrünung des Baugrundstücks.

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 Satteldächer und Flachdächer zugelassen.

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

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten und sind zudem farblich oder durch Materialwechsel von den darunterliegenden Vollgeschossen abzusetzen, um die Baumasse und die Gebäudehöhe optisch zu kaschieren.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und auch im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Um Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden, sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Um eine Vielzahl von Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen zu vermeiden, wird lediglich eine Anlage pro Gebäude zugelassen.

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die Hanglage zur Einbindung des Gebiets in den Ortskern sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Um Verkehrskonflikte zu vermeiden, soll der ruhende Verkehr auf den Bauflächen untergebracht werden. Dazu wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 55 m² auf 2,0 Kfz-Stellplätze erhöht. Für Wohnungen bis 55 m² ist je 1,0 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufelddräumung und Gehölzrodung
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Europäische Vogelarten
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Fledermäuse
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Lage im Überschwemmungsgebiet - HQ_{extrem}
- 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 Umweltberichts 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

Um gesunde Wohnverhältnisse, wie z.B. die Besonnung der Wohnungen und der Wohngebäude im Umfeld, zu gewährleisten, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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 bestehenden Straßen 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 1.860 m² ca. 1.300 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.

Für den Wasserkreislauf wird seine Funktion als Ausgleichskörper und als Filter und Puffer für Schadstoffe gemäß den umgebenden Bodentypen als mittel bewertet. Hydrogeologisch liegen die Flächen im Gipskeuper und Unterkeuper, die als Grundwasserleiter/-geringleiter gelten. 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 unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen, um Schadstoffeinträge ins Grundwasser zu vermeiden.

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:

- 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.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich zum einen wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Europäische Vogelarten (18 Nisthöhlen)
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Fledermäuse (2 Flachkästen und 2 Höhlen)

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

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
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 Ortsrandgestaltung 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

Nördlich des Plangebiets verläuft der Merzenbach in einer Verdolung. Das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ ist nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}. Der vom HQ_{extrem} betroffene Bereich des Plangebiets umfasst lediglich einen kleinen Teil des nördlichen Baufelds. Insgesamt ragt die Überschwemmungsfläche max. 3,5 m in das Baufeld hinein. Die Überflutungstiefe beträgt ca. 0,1 m. Ein Hinweis zur Eigenvorsorge von Hochwasserereignissen wird in den textlichen Teil aufgenommen.

Das Plangebiet fällt Richtung Nordwesten ab. Durch die geringe Größe des Einzugsgebiets des Niederschlagswassers ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering.

7.5 Immissionen

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. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels.

Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der bestehenden Straßen (Bachstraße, Rainstraße und Neckarsulmer Straße) hinausgehen.

Von der geplante Wohnnutzung selbst 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 dabei nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Hinblick auf möglichen Verkehrslärm ergeben sich durch die nördlich angrenzende Bachstraße und die südwestlich angrenzende Neckarsulmer Straße Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet.

Gemäß DIN 18005 sollten im Allgemeinen Wohngebiet die Lärmwerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Die DIN 18005 legt für die Bauleitplanung ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Grenzwerte fest, sondern gibt „Orientierungswerte“ der Lärmbelastung an, die bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden sollen. Deren Einhaltung oder Unterschreitung

ist wünschenswert, um die „... mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets ... verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

Zur Anwendung der Orientierungswerte heißt es im Beiblatt 1 zur DIN 18005 u.a.:

„Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Mit anderen Worten: Im Rahmen des Planverfahrens kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch eine mögliche Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts sein.

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

Vor diesem Hintergrund werden - soweit erforderlich - Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Ausbildung von Außenbauteilen, schallgedämmte Belüftung, lärmabgewandte Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen) in den Planentwurf aufgenommen. Hierzu werden nachfolgend die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt, für die dann Vorgaben zu den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile getroffen werden. Anhand der zu erwartenden Verkehrszahlen im Jahr 2030 werden die Mittelungspegel bzw. zu erwartenden Lärmpegel / Beurteilungspegel (Mittelungspegel zuzüglich 3 dB(A)) und die daraus resultierenden maßgebenden Außenlärmpegel errechnet, aus denen sich die Lärmpegelbereiche ergeben.

Gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Bad Friedrichshall aus dem Jahr 2015 liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Neckarsulmer Straße bei 1.000 Kfz/24h und die der Bachstraße bei 1.200 Kfz/24h. Der Schwerlastverkehrsanteil beträgt jeweils ca. 2 %.

Nach der Prognose zum Bundesverkehrswegeplan 2016 steigt auf der Neckarsulmer Straße das PKW-Aufkommen bis 2030 jährlich um 0,6 % und das LKW-Aufkommen um 1,6 % jährlich. Die Prognose des Instituts für Mobilitätsforschung sagt bis 2025 eine jährliche Steigerung um 0,4 % beim PKW-Aufkommen und um 2,7 % beim LKW-Aufkommen voraus. Selbst bei einer worst-case-Betrachtung und der zu erwartenden Verkehrszunahme durch das geplante Vorhaben (vgl. Kap.7.6) wären es bei einem Ansatz einer Steigerung um 0,6 % im Jahre 2030 ca. 1.522 PKW täglich. Bei einem Ansatz von einer Steigerung um jährlich 2,7 % beim LKW-Aufkommen wären es im Jahre 2030 ca. 30 LKW täglich (weiterhin anteilig 2 %).

Für die Bachstraße ergeben sich bei einer worst-case-Betrachtung entsprechend den oben genannten Annahmen im Jahr 2030 ca. 1.596 PKW täglich. Beim LKW-Aufkommen wären es im Jahre 2030 ca. 32 LKW täglich (weiterhin anteilig 2 %).

Darauf aufbauend wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen mit dem dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel (www.staedtebauliche-laermfibel.de) ermittelt. Dabei wurden nach RLS-90 Mittelungspegel bei freier Schallausbreitung (!) anhand der zu erwartenden stündlichen Verkehrsmenge auf der Neckarsulmer Straße von

tags (ca. 93 Kfz mit 2 % LKW-Anteil) und nachts (17 Kfz mit 2 % LKW-Anteil) und auf der Bachstraße von tags (ca. 98 Kfz mit 2 % LKW-Anteil) und nachts (18 Kfz mit 2 % LKW-Anteil) für das Jahr 2030 errechnet. Zur Vereinfachung wurde die Höhe des Immissionssorts 5 m (2-geschossige Bebauung) über dem Fahrstreifen angenommen. Berücksichtigt wurden zudem die Faktoren Höchstgeschwindigkeit (30km/h), Steigung/Gefälle (Neckarsulmer Straße 7 %, Bachstraße 2 %) und Abstand zur Mitte des Fahrstreifens.

Als Ergebnis der überschlägigen Berechnung lässt sich folgendes festhalten:

- Für die Baufenster entlang der Neckarsulmer Straße ergeben sich Mittelungspegel von ca. 56,8 – 57,6 dB (A) tags und ca. 49,4 – 50,2 dB (A) nachts.
- Für die Baufenster entlang der Bachstraße ergeben sich Mittelungspegel von ca. 54,7 dB (A) tags und ca. 47,0 dB (A) nachts.
- Im übrigen Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der Entfernung, der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung sowie der topographischen Lage unterschritten.

Um Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile bei passivem Lärmschutz treffen zu können, werden anhand des maßgebenden Außenlärmpegels Lärmpegelbereiche festgesetzt. Hierbei sind folgende Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen:

- Die Beurteilungspegel ergeben sich aus den berechneten und auf ganze Werte gerundete Lärmpegel (Mittelungspegel) zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A).
- Sofern die Differenz zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, erfolgt auf den dann maßgebenden Nachtpegel ein zusätzlicher Zuschlag von 10 dB(A).

Darüber hinaus wird folgendes berücksichtigt:

- Der noch von der Rechtsprechung anerkannte Toleranzbereich bei der Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 liegt bei max. 5 dB(A).

Im vorliegenden Fall sind die Nachtwerte die Grundlage für den maßgebenden Außenlärmpegel. Die obenstehenden Vorgaben und Annahmen werden zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche berücksichtigt. Hierbei ergibt sich folgendes:

- Der Bereich unmittelbar an der Neckarsulmer Straße liegt im Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)), da sich anhand der oben genannten Vorgaben ein maßgebender Außenlärmpegel von 63 dB(A) ergibt.
- Für die rückwärtigen Bereiche entlang der Neckarsulmer Straße ergibt sich unter Beachtung der Geräuschdämpfung der Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB(A)).
- Der Bereich unmittelbar an der Bachstraße liegt im Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A)), da sich anhand der oben genannten Vorgaben ein maßgebender Außenlärmpegel von 60 dB(A) ergibt.
- Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten.

- Für den ermittelten Lärmpegelbereiche III werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Schalldämmmaß für Außenbauteile) getroffen, sodass die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden.

Durch die Anforderungen, die durch die aktuelle Wärmeschutzverordnung an heutige Fenster gestellt werden, werden ohnehin die Anforderungen an Schallschutzfenster im Lärmpegelbereich II und III erfüllt. Auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich II wird daher verzichtet.

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.

7.6 Verkehr

Aktuelles Verkehrsaufkommen

Gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Bad Friedrichshall aus dem Jahr 2015 liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Neckarsulmer Straße bei 1.000 Kfz/24h und der Bachstraße bei 1.200 Kfz/24h.

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 72 Wohneinheiten täglich 720 zusätzliche Kfz-Fahrten. Aufgrund der verteilten Anordnung der Tiefgaragenzufahrten wird angenommen, dass 40 % des entstehenden Verkehrs über die Bachstraße und 60 % des entstehenden Verkehrs über die Neckarsulmer Straße abgeleitet wird.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke steigt aufgrund des geplanten Vorhabens damit in der Bachstraße um ca. 24 % auf 1.488 Kfz/24h und in der Neckarsulmer Straße um ca. 43 % auf 1.432 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.

Insgesamt steigt durch das Vorhaben das Verkehrsaufkommen der gemeinsamen Spitzenstunde von Quell- und Zielverkehr im Bereich der Bachstraße von 264 Kfz/h auf 328 Kfz/h und im Bereich der Neckarsulmer Straße von 220 Kfz/h auf 315 Kfz/h an.

Auswirkungen

Im Lärmaktionsplan der Stadt Bad Friedrichshall wird die Bachstraße als Sammelstraße und die Neckarsulmer Straße als Hauptsammelstraße bezeichnet. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind für Sammelstraßen Verkehrsstärken von 400 bis 800 Kfz/h und für Quartiersstraßen (vergleichbar mit einer Hauptsammelstraße) 400 bis 1.000 Kfz/h aufgeführt.

Die aufgeführten Verkehrsstärken für die genannten Straßentypen in der RASt 06 werden somit bei weitem nicht erreicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Verkehrssituation ist somit entsprechend den Angaben in der RASt 06 nicht zu erwarten.

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 – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de