



Bebauungsplan

„11/3 Neuenstädter Straße II“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 18.12.2020

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
2.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Städtebaulicher Entwurf	6
5.2	Technische Infrastruktur	8
5.3	Alternativenprüfung	9
5.4	Plandaten	10
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutz	15
7.3	Immissionen	15
7.4	Verkehr	16
8.	Angaben zur Planverwirklichung	17

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 „Neuenstädter Straße II“ umgesetzt und zeitnah neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Planung dient dabei auch der Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Kochendorf.

Aufgrund der schwierigen topographischen Gegebenheiten eignet sich der überwiegende Teil des Plangebietes nicht für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, sondern bietet sich - wie in dem angrenzenden Wohngebiet „Neuenstädter Straße“ realisiert – für den verdichteten Wohnungsbau in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern an.

Neben der Zielsetzung eines angemessenen maßstäblichen Einfügens der künftigen Bebauung ist ein weiteres wesentliches Ziel der Planung die Vermeidung von unzumutbaren verkehrsbedingten Konflikten in den anschließenden Bestandsgebieten durch zu hohe bauliche Verdichtung oder der Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Straßenraum. Des Weiteren ist nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung eine verkehrliche Entlastung des südlichen Teilgebietes durch eine zusätzliche Anbindung an die L 1088 (Neuenstadter Straße) vorgesehen.

2. Verfahren

Für den Bebauungsplan war zunächst die Aufstellung im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit fand Mitte 2015 statt.

Mit der Ende Mai 2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches können Gemeinden eine neues beschleunigtes Planverfahren (Verfahren nach § 13b BauGB) anwenden. Die Stadt Bad Friedrichshall macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

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

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit **5.781 m²** unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Kochendorf zwischen Oedheimer Straße (K 2319) und Neuenstadter Straße (L 1088).

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):

942 (t), 950, 950/1 (t), 950/2, 950/4, 952, 952/5, 952/6, 952/7, 952/11, 952/13, 952/16, 954/4, 957, 958, 959, 960/8 (t), 960/72, 962 (t), 962/1 (t), 967 (t), 973 (t), 983 (t), 984, 984/1, 5588 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,94 ha.

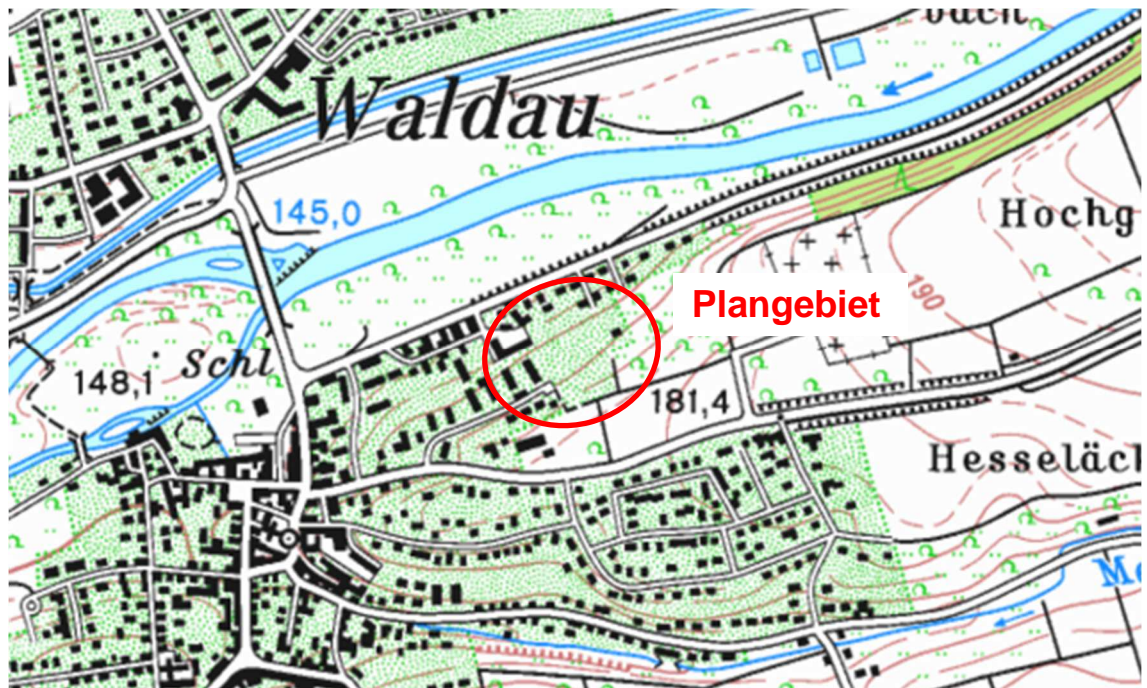


Abb. 1: Auszug Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet schließt im Südwesten an das bestehende Wohngebiet „Neuenstädter Straße“ entlang der Brauerei-Elsässer-Straße, im Nordwesten an die Binnestrasse sowie im Norden an die Bebauung entlang der Oedheimer Straße an. Östlich befindet sich zudem ein weiteres Wohnhaus, welches sich durch seine isolierte Lage dem direkten Siedlungszusammenhang ein Stück weit entzieht.

Die Flächen befinden sich an einem nordexponierten Hang mit Blick auf den Kocher. Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 152 - 177 m ü. NN, die zu bewältigende Höhendifferenz daher rund 25 m. Der Hang steigt von Norden her erst leicht, dann immer stärker an und erreicht im zentral gelegenen Planbereich eine Steigung von rund 20 %. Im Anschluss an die Brauerei-Elsässer-Straße befindet sich ein kurzes Zwischenplateau, bevor das Gelände abermals stark ansteigt.

Das Areal selbst ist derzeit überwiegend unbebaut und stellt sich in diesen Bereichen als Grünland dar. Lediglich im Nordwesten befinden sich im Anschluss an die Binnestrasse zwei Wohngebäude, Garagen sowie unterschiedlich große Wirtschaftsgebäude. Während das Haus Nr. 20 denkmalgeschützt ist, sind die Wirtschaftsgebäude teils in desolatem Zustand. Mit dem Wohnhaus Nr. 20/2 samt Nebengebäuden wurde ein Teil des Gebäudebestandes bereits abgebrochen und so eine Voraussetzung für eine Neustrukturierung des nördlichen Teilbereiches bereits geschaffen.

Der Gehölzbestand wechselt zwischen den teils umfangreichen Beständen im Süden, Osten und im Norden des Plangebietes und dem Bereich im Anschluss an die Brauerei-Elsässer-Straße, welcher sich derzeit als Grasland darstellt.

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



Abb. 2: Luftbild des erweiterten Plangebietes (Quelle: Google Earth)

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG und archäologischen Prüffallflächen. Im Einzelnen sind dies:

- Nr. 9 (FRIE 009): Seit dem Jahr 1968 liegen neolithische und römische Lesefunde von Oberflächenbegehungen des Areals vor. Die römischen Funde belegen die Existenz eines Vicus im Umfeld des als Grabungsschutzgebiet ausgewiesenen römischen Kleinkastells (FRIE 048, Parz. 972 und 974, außerhalb des Plangebiets).
- FRIE 012: alamannisches Gräberfeld. 1912 und 1970 wurden bei Bauarbeiten mehrere Gräber angeschnitten.
- Nr. 5M (FRIE 005M): mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kochendorf (Archäologischer Prüffall).
- Nr. 16M (FRIE 017M): (abgegangener) Syndikus Jägerscher Bau (Archäologischer Prüffall).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Im Februar 2020 wurde eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet durchgeführt. Im Verlauf der Sondierung wurden neun Schnitte angelegt. Es konnten keine relevanten archäologischen Befunde erfasst werden.

Zeugnisse aus der Römerzeit sind nicht festzustellen gewesen. Die wenigen keramischen Funde geben möglicherweise Hinweise auf Befunde im oberen (südlichen) Bereich des

überplanten Gebietes, die sich jedoch nicht in den Sondageschnitten verifizieren lassen. Im östlichen Anschluss an die Schnitte 08 und 09 kann jedoch in dem bisher unbebauten Areal mit Grabbefunden der Merowingerzeit gerechnet werden. Dies gilt auch für alle nicht unterkellerten Gebäude und für die Sondage unzugänglichen Flächen nordöstlich und westlich des Baufeldes.

3.4 Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der nordöstliche Teilbereich ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Auf dem Flurstück 960/72 sowie im Bereich der Wendeplatte am Ende der Brauerei-Elsässer-Straße gilt derzeit der seit dem 26.11.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neuenstädter Straße“. Im Überschneidungsbereich treten die bisherigen Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neuenstädter Straße II“ außer Kraft.

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 aufgegliedert werden soll.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet ohne regionalplanerische Festlegung dargestellt. Zwingend zu berücksichtigende Ziele der Raumordnung sind in der Raumnutzungskarte dagegen nicht festgesetzt.

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 überwiegend als bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt zum überwiegenden Teil das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gegenüber dem Vorentwurf wurde das Plangebiet um rund 0,3 ha nach Osten erweitert. Begründet ist dies mit der Aufgabe einer unmittelbar nördlich davon liegenden, rund 0,24 ha großen Abrundungsfläche. Dieser Flächentausch ist seit der Aktualisierung der landesweiten Vorgaben zur Flächenbedarfsermittlung im Februar 2017 in vereinfachter Form ohne umfangreiche Erhebung und Darstellung der kommunalen Flächenpotenziale möglich.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann die Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Osten im Flächennutzungsplan in Form einer Berichtigung ohne Parallelverfahren erfolgen.

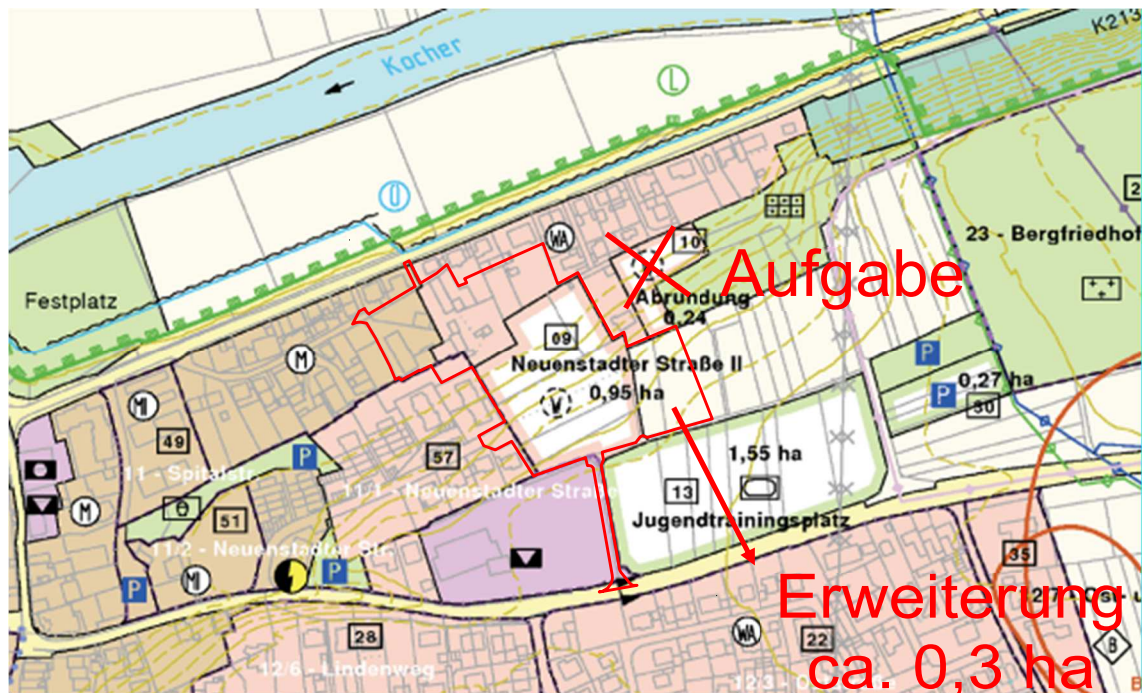


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

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

5. Plankonzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf leitet sich aus der anspruchsvollen Hangsituation und den verkehrlichen Zwangspunkten einer Anbindung an die Binnenstraße und die Brauerei-Elsässer-Straße ab.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Verlängerung der o.g. Straßen erfolgen. Im Bereich der Binnenstraße wird aufgrund der ungenügenden Straßenbreiten im Bestand zumindest für die plangebietsinterne Erschließung teilweise eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Hierzu wird jedoch eine neue Anbindung an die Oedheimer Straße im Bereich der Gaststätte erforderlich. Die neue Anbindung soll sowohl als Zu- als auch als Ausfahrt für den nördlichen Teil des Plangebiets dienen.

In der verlängerten Binnenstraße ermöglicht ein einseitiger Wendehammer das Wenden von Fahrzeugen bis zu 10 m Länge und somit die Befahrung durch das dreiachsige Müllfahrzeug. Für letztere ist im Bereich des Verbindungsstückes zur bestehenden Binnenstraße eine Sonderregelung sinnvoll, so dass diese die Einbahnstraße auch gegenläufig befahren dürfen.

Gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wird die Brauerei-Elsässer-Straße im Plangebiet nach Süden geführt und an die L 1088 (Neuenstädter Straße)

angebunden. Die zusätzliche Anbindung ermöglicht eine zusätzliche Gebietsausfahrt im Einbahnverkehr und führt zu einer Verkehrsentslastung in den bestehenden westlichen Straßenabschnitten.

Die gleichmäßig über das Wohngebiet verteilten Parktaschen dienen der geregelten Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs, ohne hierzu die Straßenflächen selbst zu beanspruchen. Im Bereich der Brauerei-Elsässer-Straße soll hierzu die aus verkehrlicher Sicht nicht mehr benötigte Wendeanlage umgestaltet werden, der vorgesehene Versatz der Straße lockert den Straßenverlauf auf und führt nebenbei zu einer Verkehrsberuhigung. Das vorgesehene Fußwegenetz schafft eine Nord-Süd-Verbindung z.B. zum Friedhof, die bisher weiträumig fehlt.

Die vorgesehenen Bebauungsstrukturen leiten sich aus der durch die verschiedenen Hangneigungen vorgegebenen Dreiteilung des Plangebietes ab. Im oberen Hangbereich und nach Osten hin soll aufgrund der Randlage die Nachfrage nach ca. 5 ar großen Bauplätzen für zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung gedeckt werden. Bei einer Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Untergeschossen besteht trotz Nordhang die Möglichkeit, die ersten Wohngeschossebene und den Gartenbereich niveaugleich zu gestalten und die Gebäudegrundrisse somit auch nach Süden hin auszurichten.

Die zentrale Hangzone mit den größten Hangneigungen im Gebiet eignet sich dagegen nur eingeschränkt für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Hier bietet sich eine Bebauung durch Bauträger an, denkbar ist die Realisierung von zweigeschossigen Reihen- oder Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung.

Auch der untere Hangbereich soll baulich differenziert werden. Bergseitig der verlängerten Binnetstraße sollen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser, bei denen das Parken optimaler Weise in den Untergeschossebenen organisiert wird, das stark ansteigende Gelände bestmöglich ausnutzen. Im rückwertigen Bereich zur entlang der Oedheimer Straße bestehenden Bebauung soll eine unangemessen hohe bauliche Verdichtung vermieden werden, hier sind sowohl Einfamilienhäuser wie auch die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen denkbar.

Die Durchgrünung des Wohngebietes soll durch Baumpflanzungen vornehmlich entlang der Erschließungsstraßen erfolgen. Im südlichen und östlichen Randbereich sollen zudem die vorhandenen Gehölzstrukturen - soweit mit dem Bebauungskonzept vereinbar - erhalten werden, um einen naturnahen Übergang in die Landschaft zu erhalten und den Eingriff in die Natur zu begrenzen.



Abb. 4 Städtebaulicher Entwurf

5.2 Technische Infrastruktur

Das Gebiet soll über ein Trennsystem mit getrennter Ableitung des Regenwassers der Dach-, Hof- und Straßenflächen über die Kocheraue (Schlosswiesen) in den Kocher entwässert werden. Aufgrund der relativ kleinen Einzugsfläche des Baugebiets wird auf eine zusätzliche Rückhaltung von Regenwasser verzichtet.

Über den Fußweg zwischen der Binnetstraße und der Brauerei-Elsässer-Straße soll neben dem Regen- und dem Schmutzwasserkanal auch der Ringschluss für das Gas und die Wasserversorgung untergebracht werden. Neben diesen Leitungen werden dort auch die Strom- und Telekommunikationsleitungen unterzubringen sein.

Zur Versorgung des Plangebietes wird gemäß Netze BW die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Der genaue Standort wird im Verlauf des weiteren Verfahrens festgelegt. Als Standorte kommen insbesondere der Bereich am künftigen Ende der Brauerei-Elsässer-Straße sowie der Anschlussbereich an die Binnetstraße in Betracht.

Südlich des Plangebiets auf dem Flurstück der Lindenberghalle soll ein Blockheizkraftwerk errichtet werden. Das Baugebiet kann über dieses Blockheizkraftwerk mit Nahwärme versorgt werden. Die hierfür erforderlichen Leitungsinfrastruktur wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Über das Blockheizkraftwerk soll neben dem Neubaugebiet auch der Ortskern von Kochendorf mit Nahwärme versorgt werden.

5.3 Alternativenprüfung

Im Flächennutzungsplan ist im östlichen Anschluss an das Plangebiet eine weitere geplante Wohnbaufläche von 0,24 ha vorgesehen (siehe Abb. 3), im Vorfeld wurde daher eine Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan geprüft.

Die Erschließung wäre lediglich über einen knapp 3 m breiten Stichweg mit einer Steigung von rd. 15 %, ausgehend von der Oedheimer Straße möglich. Als Bebauung kämen Einfamilien- oder Doppelhäuser in Betracht. Aufgrund der unzureichenden Erschließungssituation wurde von einer Überplanung dieses Bereiches abgesehen, eine verkehrsgerechte Anbindung hätte zu einer Verbreiterung des Stichweges zulasten der angrenzenden Grundstücke Oedheimer Straße Nr. 46 und 46/1 geführt.

Als Alternativplanung zum favorisierten städtebaulichen Konzept wurde Ringerschließung geprüft, welche zwischen Binnetstraße mit der Brauerei-Elsässer-Straße eingespannt werden würde. Diese Variante hätte hinsichtlich der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der Mühlabfuhr Vorteile gegenüber dem nun bevorzugten städtebaulichen Konzept geboten.

Der Höhenunterschied zwischen den beiden Anschlusspunkten beträgt rund 18 m. Um eine vertretbare Steigung von maximal 10 % zu erreichen, müsste die Straße bereits im Anschluss an die Binnetstraße stärker als das bestehende Gelände ansteigen, am Scheitelpunkt das Geländeniveau zu erreichen und dann teils tief ins Gelände einschneiden.

Die Planvariante wurde aufgrund des zwangsläufig umfangreicheren Eingriffs in das Gelände, des erhöhten Flächenbedarfs mit unvorteilhaften Flächenzuschnitten, der geringeren Grundstücksattraktivität sowie des erhöhten Erschließungsaufwandes und somit der zu erwartenden Wirtschaftlichkeit der Baugebieterschließung verworfen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Stichlösung des Vorentwurfs für den oberen, südlichen Teilbereich modifiziert und die Verlängerung der Brauerei-Elsässer-Straße an die L 1088 (Neuenstädter Straße) angebunden.

5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	19.408 m ²	
Bebautes Grundstück	995 m ²	5,1 %
Nettobauland	13.449 m ²	69,3 %
Verkehrsflächen	3.573 m ²	18,4 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg), Fußwege und Parken	3.191 m ²	16,4 %
Verkehrsgrün	382 m ²	2,0 %
Grünflächen	1.391 m ²	7,2 %
davon: Private Grünflächen	1.391 m ²	7,2 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	18
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	9
Mehrfamilienhäuser [MFH1] mit max. 4 Wohneinheiten	3
Mehrfamilienhäuser [MFH2] mit max. 6 Wohneinheiten	6
Wohneinheiten (WE)	ca. 55
Einwohner*	ca. 115
Bruttowohndichte **	59
Öffentliche Parkplätze	12

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 4,0 WE je MFH1 / 5,0 WE je MFH2 und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen bauliche 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 Erschließungssituation 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. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, können die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Die auf Basis des Straßenentwurfes festgesetzten Bezugshöhen ermöglichen dabei lagegerechte Gebäudehöhen, ohne die genaue Höhenlage der Gebäude selbst festzuschreiben; sie dienen auch als Orientierung für künftige Bauherren.

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

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

Im Süden und Osten wird aufgrund der Ortsrandlage eine aufgelockerte Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Im zentralen Hangbereich wird dagegen mit der offenen Bauweise eine flexible Bebauung der Flächen ermöglicht, im unteren Hangbereich entlang der Binnetstraße sollen u.a. zur Vermeidung einer Riegelwirkung entlang des Hanges nur freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Ausnahme bildet hier die denkmalgeschützte Bebauung Binnetstraße Nr. 20, bei der die Nutzungsoptionen nicht zu stark eingeschränkt werden sollen.

Im Großteil der Baufelder ist die Gebäudeausrichtung wahlweise senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen und damit trauf- oder giebelständig möglich. Im Bereich der entlang der Binnetstraße hangseitig vorgesehenen Mehrfamilienhäuser soll aufgrund der dort zulässigen erhöhten Gebäudehöhen zwingend eine traufständige Gebäudestellung erfolgen. Auch am südlichen Übergangsbereich zur Landschaft ist die hangseitige Bebauung traufständig zu erreichen, um die Höhenwirkung der Gebäude zu beschränken und einen harmonisch abgestuften Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Stellplätze und Nebenanlagen

Um insbesondere in den Bereichen mit angestrebter verdichteter Bebauung eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, sind Garagen, Tiefgaragen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür speziell festgesetzten Flächen zulässig. So sind entlang der Brauerei-Elsässer-Straße zusätzlich Flächen für Garagen vorgesehen, die eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs direkt an der Straße ermöglichen.

Entlang der verlängerten Binnetstraße sollen die Stellplätze vornehmlich in Tiefgaragen angeordnet werden, insbesondere in den Bauflächen WA 3. Die dort vorgenommenen

Flächenabgrenzungen ermöglichen auch, gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für benachbarte Baufelder vorzusehen.

Um eine zu starke bauliche Beanspruchung der Freibereiche zu vermeiden, werden als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen in ihrer Größe auf maximal 40 m³ umbauten Raum beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird begrenzt, da die Dimensionierung des Verkehrsraumes nicht auf eine zu hohe bauliche Verdichtung ausgerichtet ist. Entsprechend der in Baufeld WA 1 vorgesehenen lockereren Bebauung wird die Zahl der Wohneinheiten hier auf zwei beschränkt. In den Bauflächen WA 2-4 sind vier Wohneinheiten zulässig, für das denkmalgeschützte Gebäude Binnetstraße Nr. 20 erfolgt keine Beschränkung der Wohneinheiten, um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten hier nicht zu stark einzuschränken.

In den Bauflächen WA 3-4 mit einer Festsetzung von vier Wohneinheiten können bei städtebaulich verträglicherer Unterbringung aller gemäß Stellplatzverpflichtung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. in den Untergeschossen von Gebäuden ausnahmsweise bis zu sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.

Grünflächen

Die aus der Bestandssituation abgeleitete Ausweisung der privaten Grünflächen dient der Sicherung dieser privaten Freiflächen.

Leitungsrechte

Das Plangebiet wird von einer alten Quellfassung durchzogen. Diese wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Eine Verlegung ist aufgrund des hohen Aufwandes nicht sinnvoll.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen leiten sich aus den Empfehlungen des grünordnerischen Beitrags und dem Fachbeitrag Artenschutz ab und dienen dem Schutz von Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung des Eintrittes von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

Das am südlichen und östlichen Gebietsrand festgesetzten Erhaltungsgebote sichern den dort vorhandenen Gehölzbestand und somit an dieser Stelle den naturnahen Übergang des Baugebietes zur Landschaft.

6.2 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

Die Zulässigkeit der Dachformen leitet sich aus den lagespezifischen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung ab. Am Süd- und Ostrand des Gebietes (WA 1) sind aufgrund der Ortsrandlage und der entlang der Brauerei-Elsässer-Straße vorhandenen Bebauung nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-42° zulässig, wobei Doppelhäuser mit einheitlicher Dachneigung auszuführen sind. Im Bereich der Hangbebauung (WA 2) sind neben Satteldächern auch zeitgemäße Pultdächer zulässig, die Dachneigung erstreckt sich daher hier auf 10-42°. Entlang der Verlängerung der Binnetstraße sind aufgrund der Umgebungsbebauung sowohl Satteldächer als auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 22-42° zulässig. Für das denkmalgeschützte Gebäude Binnetstraße Nr. 20 erfolgt die Festsetzung eines Walmdaches entsprechend der Bestandssituation.

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. Die Festsetzung erstreckt sich jedoch nicht auf das denkmalgeschützte Gebäude.

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. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, in der Baufläche WA 3 aufgrund der starken Hangneigung bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist zu Fahrbahnflächen 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. Stützmauern

sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, in den Bauflächen WA 2-3 aufgrund der starken Hangneigung bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

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 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil in 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.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Denkmalgeschütztes Gebäude Binnetstraße Nr. 20 (Planzeichnung)
- Bergbauberechtigung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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 für die Planung im beschleunigten Verfahren nicht.

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

Es werden deshalb die Maßnahmen und Empfehlungen des für das Plangebiet bereits ausgearbeiteten und als Anlage beigefügten grünordnerischen Fachbeitrages aufgegriffen und soweit möglich verbindlich festgesetzt. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen, etc.
- Insektenschonende Beleuchtung
- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am Südost- und Ostrand
- Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen
- Erhaltung von Gehölzen entlang des südlichen und östlichen Gebietsrands

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange der Umwelt, der Natur und des Ortsbildes in ausreichendem Maße berücksichtigt.

7.2 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 der Prüfung kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Bestimmungen zum Ablauf der Baufeldräumung
- Aufhängung von artspezifischen Nistkästen (CEF-Maßnahme)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Immissionen aus dem Gebiet zu erwarten.

Südwestlich des geplanten Baugebietes ist mit der Lindenberghalle ein Lärmemittent vorhanden, die Entfernung zum nächstgelegenen Bauplatz beträgt rund 60 m. Die Nutzungsvereinbarung zur Halle sieht jedoch vor, dass bei Veranstaltungen im ab 22 Uhr die Fenster geschlossen sein müssen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Weitere Lärm-, Staub oder Geruchsemittenten, die wesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermuten lassen könnten, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

7.4 Verkehr

Durch die Anbindung des Plangebietes über zwei untergeordnete Wohnstraßen wird die Entstehung von Durchgangsverkehr vermieden. Die verkehrliche Mehrbelastung resultiert daher ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehr der Anwohner und der Besucher des Wohngebietes. Im südlichen Teilbereich ergibt sich mit der zusätzlichen Anbindung der Brauerei-Elsässer-Straße an die Neuenstadter Straße (L 1088) eine Verkehrsentslastung für die bestehenden Wohnquartiere westlich des Plangebiets.

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

- Einwohner (2,2 EW / Wohneinheit): 120
- Wegezanzahl: 3,5 / 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 378 Pkw-Fahrten. Dabei erreicht der Pkw-Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde gemäß dem Hinweispapier einen Wert von bis zu 15 % des Tagesaufkommens, während in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einem Wert von bis zu 14 % des Tagesaufkommens zu rechnen ist. Durch die Abführung des Verkehrs über nun drei Gebietsanschlüsse wird die Verkehrsbelastung im bestehenden Straßennetz relativ gleichmäßig verteilt.

Die Brauerei-Elsässer-Straße ist mit einer Breite von ca. 6 m ausreichend dimensioniert und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Binnestraße ist im Durchschnitt nur knapp 5 m breit, im Bereich des kurzen Verbindungsstückes zwischen Oedheimer Straße und dem Anschluss des Plangebietes lediglich 4 m. Durch die vorgesehene Einbahnstraßenregelung mit einer direkten Ausfahrt zur Oedheimer Straße kann eine erhebliche Mehrbelastung im weiteren Verlauf der Binnestraße vermieden werden.

Zusätzlich zu der ermittelten dauerhaften Verkehrszunahme entsteht während der Baugebieterschließung sowie der Aufsiedelung der Baugrundstücke temporärer Baustellenverkehr. Die südliche Teilfläche wird dabei direkt von Süden von der Neuenstadter Straße aus erschlossen, so dass eine Belastung des bestehenden Wohngebietes während der Erschließungsmaßnahme vermeiden kann. Inwieweit diese Baustellenzufahrt komplett

auch für die Phase der Aufsiedlung (Hochbau) Aufrecht erhalten werden kann, wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde geprüft.

Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert, für Besucher sind zusätzlich an beiden Erschließungsstichen öffentliche Parkplätze in ausreichendem Umfang vorgesehen.

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Verlängerung des bestehenden Straßennetzes ist somit ohne erhebliche Auswirkungen und erhebliche Beeinträchtigung auf die bestehenden benachbarten Wohngebiete möglich.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang des Jahres 2021 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.

Aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Fußwegeverbindung mit Treppenanlage sowie des neuen Straßenanschlusses an die L 1088 (Neuenstädter Straße) werden bei diesen beiden Maßnahmen 75 % der Kosten durch die Stadt Bad Friedrichshall übernommen.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den 10.02.2021

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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