



Bebauungsplan

„16/4 Salinenstraße/Fahrberg“

Gemarkung Jagstfeld

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 02.11.2017

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	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren	4
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage und Abgrenzung	4
3.2	Bestandssituation	5
3.3	Seitheriges Planungsrecht	6
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
5.	Plankonzept	9
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	12
6.	Planinhalte	13
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.2	Örtliche Bauvorschriften	14
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	15
7.	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
7.3	Immissionen	18
7.4	Verkehr und ruhender Verkehr	19
8.	Angaben zur Planverwirklichung	19

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Das Gelände des ehemaligen Kindersolbades in Jagstfeld wurde durch die Hollerbach-Gruppe aus Hardheim erworben. Diese strebt an, auf dem Gelände eine zeitgemäße attraktive, urban verdichtete Wohnbebauung zu realisieren. Das Projekt erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadt Bad Friedrichshall unterstützt das Projekt als wichtigen Baustein der Stadtentwicklung und Beitrag zur Deckung der anhalten hohen Nachfrage nach Wohnraum.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugebiete und Wohnraum in Bad Friedrichshall erforderlich. Momentan sind im Stadtgebiet für Bauwillige nur noch wenige Baugrundstücke frei verfügbar, das letzte große, 2013 erschlossene Baugebiet Pfaffenäcker im Stadtteil Kochendorf wurde in kürzester Zeit vollständig aufgesiedelt. Des Weiteren besteht im gesamten Verdichtungsraum Heilbronn ein akuter Bedarf nach zeitgemäßen, barrierefreien Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage mit gutem Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV.

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 den damaligen Prognoseansatz bestätigt. Das Statistische Landesamt geht nach den neuesten Prognosen vom Dezember 2015 davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 auf über 19.300 und bis zum Jahr 2035 sogar auf rund 19.650 Einwohner ansteigen wird. Derzeit leben 18.592 Menschen in Bad Friedrichshall (Ende 2014).

Die Realisierung des innerstädtischen Wohnquartiers ist vor dem Hintergrund dieser Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden anhaltenden Wohnungsbedarf dringend geboten und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der brachliegende Teil der Sondergebietsfläche des ehemaligen Kindersolbades in ein attraktives Wohnquartier umgewandelt und eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Planung dient zum einen der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden innerstädtischen Fläche und zum anderen der Schaffung von Wohnraum. Durch die Reaktivierung der Brachfläche und die Verdichtung im Innenbereich sollen ein Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Die Planung entspricht somit den in § 1 und § 1 a dargelegten Oberzielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches und der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 4.391 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südöstlichen Rand des Stadtteils Jagstfeld.

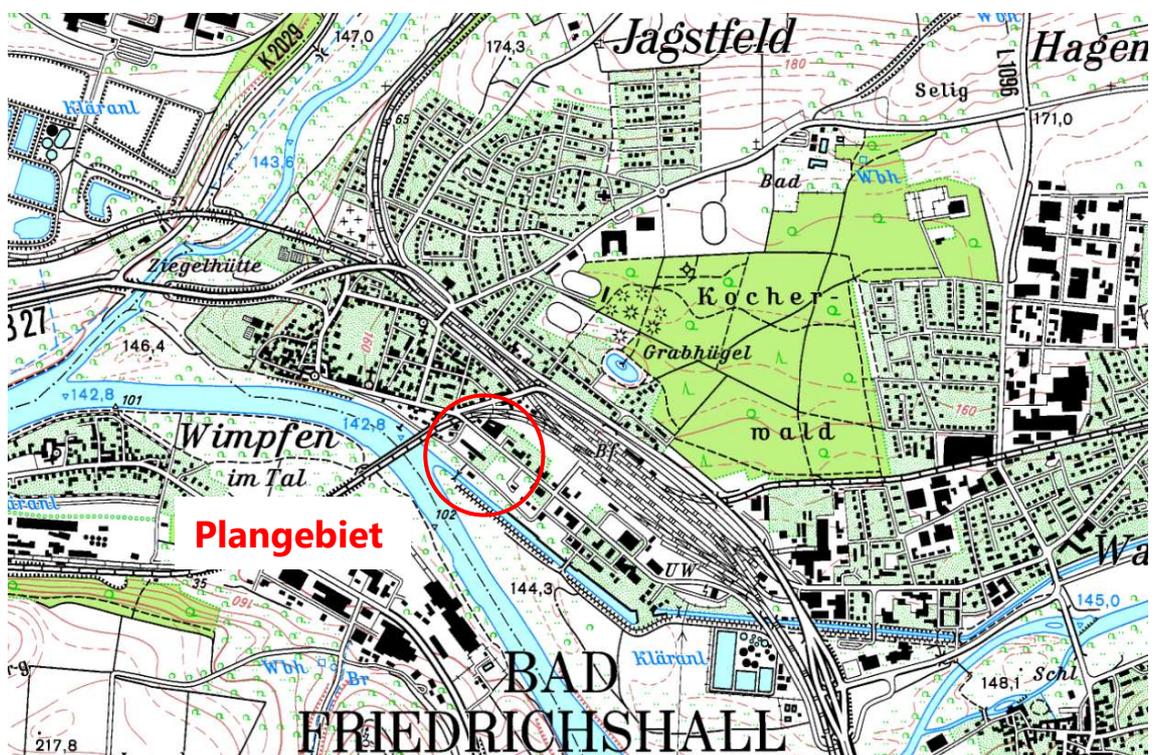


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 105 sowie Teilabschnitte der Salinenstraße und der Straße "Fahrberg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,45 ha.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Südosten an das Kindersolbad. Nordöstlich verläuft die Salinenstraße. Im Nordwesten und Südwesten verläuft der Fahrberg. Auf der Nordwestseite führt in einem Abstand von teilweise lediglich 30 m die Bahnstrecke Jagstfeld-Sinsheim vorbei. In Richtung Nordosten folgt im Anschluss an den Bahnhof Jagstfeld in gut 200 m Entfernung die hoch belastete Bundesstraße B 27 (Heilbronn - Mosbach). Der Bahnknotenpunkt Jagstfeld ist fußläufig in 300 m Entfernung erreichbar.

Gegenüber der Salinenstraße befinden sich mehrere Gewerbebetriebe im Wechsel mit Wohnbebauung. Daran schließt sich das noch nicht bebaute Gewerbegebiet "Bahnhof Jagstfeld - West" an. In südlicher und westlicher Richtung öffnet sich das Plangebiet zur un bebauten Neckaraue und zum Salinenkanal.

Das Plangebiet fällt sanft nach Südwesten ab. Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 150 - 160 m ü. N.

Auf dem westlichen Bereich des Plangebiets steht aktuell der Gebäudekomplex des ursprünglichen Kindersolbads. Im Norden des Areals befindet sich eine große asphaltierte Fläche. Das Plangebiet wird zum größten Teil durch einen Grüngürtel mit zahlreichen Bäumen eingerahmt. Am nordöstlichen Eingang befindet sich ein kleiner Parkplatz, an welchen im zentralen Bereich des Areals eine Baumgruppe anschließt. Der südöstliche Bereich des Areals ist durch eine große freie Grünfläche geprägt.

Das Planungsgebiet wird über die nordöstlich verlaufende Salinenstraße und den nordwestlich liegenden Fahrberg erschlossen.

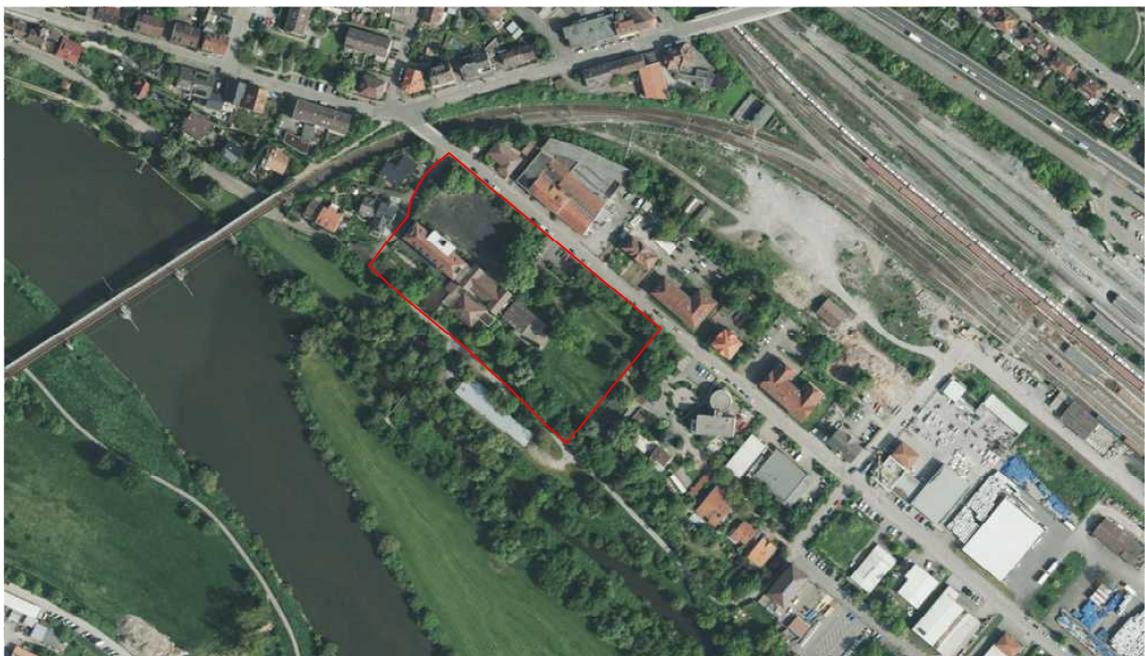


Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: LUBW)

Altlastensituation

Zur Untersuchung der Altlastensituation im Plangebiet wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn eine „Umwelttechnische Untersuchung“ durch das Ingenieurbüro TÖNIGES GmbH, Sinsheim durchgeführt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind, welche auf die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu untersuchenden Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch, Boden-Innenraumluft-Mensch, Boden-Nutzpflanzen sowie Boden-Oberflächengewässer und „Gefahren durch Deponiegas“ einwirken bzw. die bestehenden Konfliktsituationen im Zuge der konkreten Baumaßnahme der Neubebauung bewältigt werden können.

Details können dem den Planunterlagen beigefügten Fachgutachten entnommen werden. Eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen. Es existiert bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

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.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird die Raumnutzung des Plangebietes nicht näher definiert. In der direkten Umgebung sind Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe, Wohnen und Mischgebiet als auch eine Eisenbahnstrecke dargestellt.

Bad Friedrichshall zählt zum Verdichtungsraum Heilbronn. Dieser soll als unbestrittener Schwerpunkt der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aktivität in der Region Heilbronn-Franken weiterentwickelt werden. Die teilweise eingetretenen Überlastungser-

scheinungen, insbesondere im Neckartal, sollen durch eine geeignete Siedlungsentwicklung gemildert werden.

Die Siedlungsentwicklung ist als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologische Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Bad Friedrichshall zählt zu den Gemeinden, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll. Diese werden als Vorranggebiete festgelegt.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Konversionsfläche und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Es sind keine entgegenstehenden raumordnerischen Belange erkennbar.

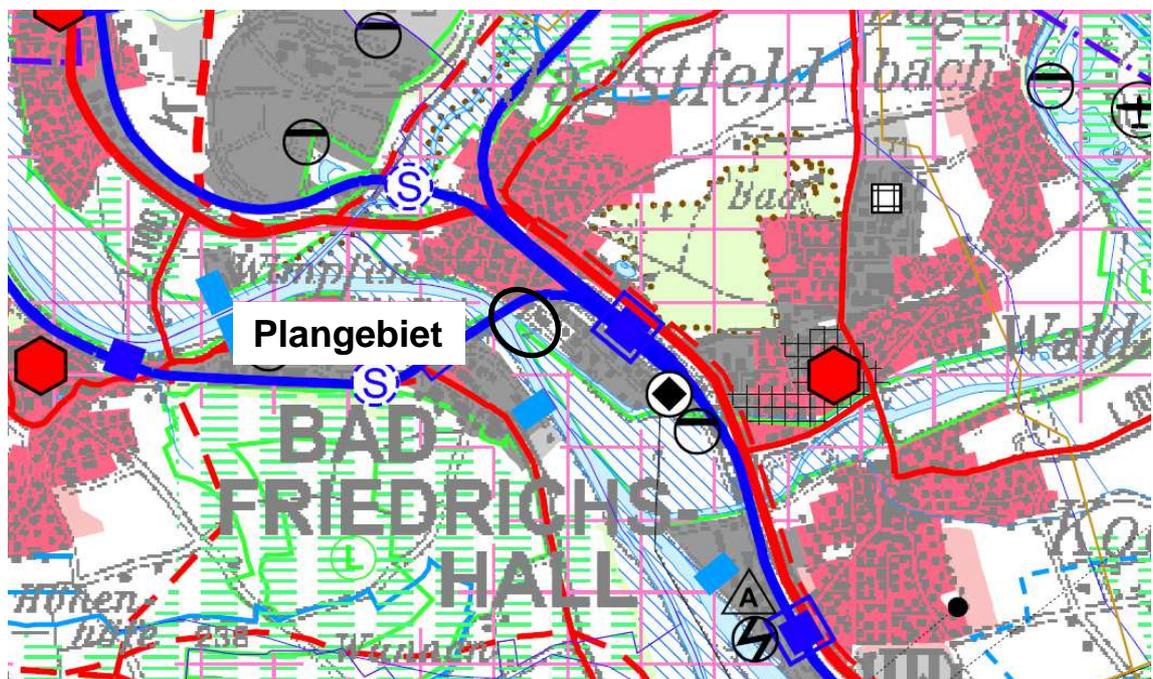


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist darin als Sonderbaufläche dargestellt und grenzt nordwestlich, nordöstlich und südöstlich an gemischte Bauflächen.

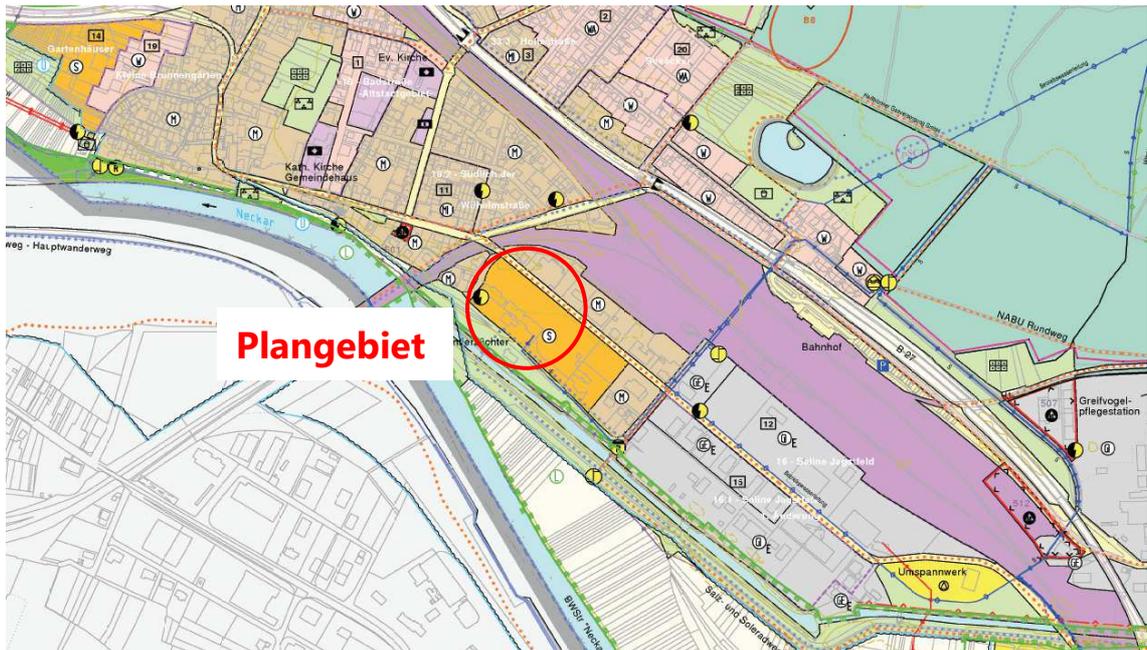


Abb. 4 Auszug aus der 3. Fortschreibung des FNP von 2006 (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

4.3 Schutzgebiete



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

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt. Südwestlich des Plangebiets finden sich folgende Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinenkanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“ liegt rund 30 m südwestlich des Plangebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope

Südwestlich des Plangebiets befinden sich zwischen Salinenkanal und Neckar die beiden Biotope „Uferweidengebüsch am Neckar südlich Jagstfeld“ und „Feldgehölze am Salinenkanal südlich Jagstfeld“. Aufgrund der räumlichen Distanz zu den Biotopen ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) grenzt teilweise an den südwestlichen Teil des Plangebiets. Das Plangebiet selbst liegt jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet.



Abb. 6: Überflutungsfläche HQ 100 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des Areals hat eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Stadtentwicklung Bad Friedrichshalls. Die Hollerbach-Gruppe führte deshalb im Frühjahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung durch, um Entwürfe für ein der Situation angemessenes und städtebaulich stimmiges Baukonzept zu erhalten. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Parameter der Aufgabenstellung wurden dabei in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entwickelt. Aus mehreren qualitätvollen Arbeiten wurde die

Konzeption von Danner Yildiz Architekten aus Tübingen für die weitere Planung und Realisierung ausgewählt. Die Konzeption wurde grundsätzlich durch den Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall in seiner Sitzung am 10.05.2016 gebilligt. Sie wird nachfolgend erläutert:

Durch das neue attraktive Wohnquartier wird der gemischt genutzte, gestalterische diffuse Siedlungsbereich an der Salinenstraße aufgewertet und strukturell mit den nördlich gelegenen innerstädtischen Wohnquartieren Jagstfelds stärker verknüpft.

Der Bereich leidet derzeit unter einer heterogenen und wenig attraktiven Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbebauung. Die Entwicklung zu einem Wohnquartier mit vereinzelten Dienstleistungen mit der vorgesehenen Körnung, Dichte und Gebäudestruktur steht dagegen der innerstädtischen Bebauung deutlich näher und bildet somit eine Erweiterung des Stadtkerns. Es soll ein neues Stadtquartier entstehen, das klare Raumkanten zur Salinenstraße und zur westlichen Fahrberg-Straße bildet und sich zum Neckar hin öffnet.

Abgeleitet aus dieser städtebaulichen Zielsetzung soll entlang der Salinenstraße eine auf den Straßenraum bezogene, raumkantenbildende mehrgeschossige Wohnbebauung erfolgen. Die Gebäude sollten dabei eine Maximallänge von 35 m und drei Vollgeschosse sowie zurückversetzte Dachgeschosse aufweisen. Diese Grundstruktur wird auch entlang des Fahrbergs im Nordwesten angeordnet. Damit ergibt sich gegenüber der Bahn- bzw. Stadtbahnlinie eine lärmabschirmende, nach Süden orientierte Bebauung.

Als markanter Quartiersauftakt soll im Norden Richtung Ortskern von Jagstfeld an der Ecke Fahrberg/Salinenstraße eine punktartige viergeschossige Bebauung mit Dachgeschoss entstehen. Hier sind neben Wohnungen in der EG-Zone auch Büros, Ärzte, Apotheke, Dienstleistungen oder eine quartiersbezogene KiTa denkbar.

Zum Neckar hin sind Punkthäuser positioniert, die Richtung Neckar ein Sockelgeschoss, darüber drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse aufweisen. Dies garantiert einen lockeren Gesamtcharakter mit hoher Wohnqualität, da alle Wohngebäude visuell Bezug zur Neckaraue in der Nachbarschaft aufnehmen und sich das neue Wohnquartier zu diesem Naherholungs- und Freizeitraum öffnet. Die Punkthäuser besitzen Gebäudelängen von maximal 15 m und sind ebenfalls mit drei Vollgeschossen sowie zurückversetzten Dachgeschossen vorgesehen.

Im Innenbereich sind Wohnhöfe vorgesehen, die von vier bis fünf Baukörpern umgeben und definiert werden. Die drei Höfe haben unterschiedliche Charaktere und Themen:

- Der Quartiersplatz in der Mitte ist mit eher öffentlichem Charakter konzipiert-hier wären ergänzende quartiersbezogene Nutzungen in der EG-Zone denkbar (Bäckerei mit Steh-Cafe Dienstleistungen, etc.).
- Der Wohnhof ist durch private Terrassenbereiche geprägt.
- Der Gartenhof bietet den Bewohner eine attraktive landschaftsnahe Gestaltung

Die Gliederung lässt eine Realisierung in drei Abschnitten ohne Verlust an städtebaulicher Qualität zu.

Über den Quartiersplatz wird eine öffentlich zugängliche Fußwegeverbindung geführt, welche die Verbindung zwischen dem neuen Quartier, den umgebenden Siedlungsbereichen und dem Naherholungsraum in der Neckaraue sicherstellt.



Abb. 7: Straßenperspektive Salinenstraße (Quelle: Danner-Yildiz Architekten)

Entlang der Salinenstraße soll eine alleinartige Bepflanzung zur Aufwertung der Salinenstraße sowie zur Gliederung der Neubebauung erfolgen. Die Randeingrünung in Richtung des Naherholungsraumes der Neckaraue wird durch eine intensive Neubepflanzung ergänzt.

Als Auftaktsituation in Richtung Ortskern von Jagstfeld ist im Norden an der Ecke Fahrberg / Salinenstraße eine platzartige Gestaltung des Freiraums geplant.

Übergeordnetes Ziel der Freiraum- und Grüngestaltung sind die Steigerung der Attraktivität und die Ausbildung einer besonderen "grünen Adresse" für das neue Wohnquartier sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes für das gesamte Gebiet entlang der Salinenstraße.

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	14.471 m²	100 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün)	2.731 m ²	18,9 %
Mischgebiet	682 m ²	4,7 %
Allgemeines Wohngebiet	11.058 m ²	76,4 %

Städtebauliche Kennwerte

Anzahl der Wohneinheiten (WE)	120
Bruttowohndichte **	165

* Annahme: 2,0 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

5.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Areals erfolgt über die direkt angrenzende Salinenstraße bzw. die Straße Fahrberg und der dort vorhandenen leitungsgebundenen Infrastruktur. Eine das bestehende Kanalnetz entlastende getrennte Ableitung des Regenwassers zum Neckar wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geprüft.

Der Neubau von Erschließungsstraßen wird aufgrund der innerörtlichen Lage nicht erforderlich. Im Zuge der Neubebauung wird das Parkierungskonzept entlang der Salinenstraße umgestaltet und die Fahrberg-Straße in Teilen erneuert:

- An der Salinenstraße werden entlang des neuen Wohnquartiers Senkrechtstellplätze angeordnet und durch Baumpflanzungen alleinartig gegliedert. Es ergibt sich im Planbereich damit ein neuer Straßenquerschnitt mit einem breiteren, von der Fahrbahn abgesetzten Geh- und Radweg.
- Am Fahrberg wird ein neuer durchgängig 1,5 m breiter, optisch abgesetzter Gehweg entlang des neuen Wohnquartiers vorgesehen und die Fahrbahn auf eine durchgängig, einheitliche Breite von 6,0 m gebracht.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die neue Wohnbebauung hat ausschließlich auf dem Baugrundstück in Tiefgaragen zu erfolgen. Es ist dabei bei Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu beachten. Es ergeben sich damit etwa 200 Stellplätze. Zusätzlich werden für Besucher, Anlieferung, etc. ergänzend 37 oberirdische Stellplätze an der Fahrberg-Straße und an der Salinenstraße angelegt.

Innerhalb des Areals ist eine durchgängige, etwa mittig geführte, öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung von der Salinenstraße zur Neckaraue zur Verknüpfung der Quartiere mit dem Landschaftsraum angedacht.

Durch die Nähe zum rund 300 m entfernten regional bedeutsamen Bahnknotenpunkt Bahnhof Jagstfeld ist die Anbindung an den ÖPNV in hervorragender Weise gegeben.

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 den Planungszielen (s. Kapitel 5.1) wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet und der Bereich um das Punkthaus am Quartiersauftakt im Norden als Mischgebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten und Wahrung eines konfliktfreien, attraktiven Wohnumfeldes werden im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen und im Mischgebiet die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung der Schaffung eines verdichteten, innerstädtischen Wohnquartiers erfolgt im allgemeinen Wohngebiet durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6. Daran anknüpfend wird die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet demnach auf 12,50 m mit maximal drei Vollgeschossen und im Mischgebiet auf 16,40 m mit maximal vier Vollgeschossen begrenzt. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung nordwestlich der Fahrberg-Straße erfolgt eine Abstufung durch das Zurückversetzen des obersten Geschosses der dortigen Neubebauung.

Die Festlegung von Höhenlage stellt eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß den planerischen Zielen sowie eine ortsgerechte Einbindung des Baukörpers in das Stadtbild sicher. Die Höhenlage der Gebäude wird daher durch eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf eine festgelegte absolute Höhe über NN, festgesetzt. Sie orientiert sich am Höhenniveau der Salinenstraße und staffelt sich um knapp 3 Meter nach unten ab.

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

Es erfolgt im Mischgebiet die Festsetzung einer offenen Bauweise. Im Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 35 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen, welche aus der Neubebauung des in Kapitel 5.1 beschriebenen städtebaulichen Konzepts abgeleitet wurden. Es werden relativ kompakte, kleinteilige Baufelder gemäß Planeintrag festgesetzt, um insbesondere Richtung Neckaraue einen aufgelockerten, durchgrünerten Charakter des Quartiers zu sichern.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln und die Verkehrssituation innerhalb der Salinenstraße und des Fahrbergs zu entlasten, werden die Stellplätze in einer Tiefgarage in den angeordnet und die hierzu erforderliche Fläche ausgewiesen.

Die für das ergänzende oberirdische Stellplatzangebot für Anlieferung, Besucher, etc. entlang Salinenstraße und der Fahrberg-Straße benötigten Flächen werden ebenfalls festgesetzt.

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

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

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf der privaten Grundstücksfläche dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

Entlang des südwestlichen Rands des Plangebiets wirkt die Bepflanzung zusätzlich als homogener Übergang zum Naherholungsraum der Neckaraue und zur Randeingrünung des Plangebiets.

Im westlichen Teil des Plangebiets sind zwei Einzelbäume gemäß Planeintrag zu erhalten.

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.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Schaffung eines gestalterisch einheitlichen Quartierscharakters werden nur Flachdächer mit Dachneigungen von 1 - 5° zugelassen. Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dach- als auch bei der Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

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 Planungsumfeld zu vermeiden, wird von der Möglichkeit eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen Gebrauch gemacht.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Bad Friedrichshall auf 10 Einwohner über 5 Pkws. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Im angrenzenden Straßenraum kann neben den Parkplatzflächen für Besucher kein weiterer ruhender Verkehr mehr aufgenommen werden.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- CEF-Maßnahmen
- Denkmalschutz
- Lärminderungsmaßnahmen für Tiefgaragen-Rampen
- Frühere Bergbautätigkeit und Bergbauberechtigungsgebiet

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund 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.

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

Die Planung hat die Reaktivierung einer größtenteils versiegelten und bebauten Flächen zum Ziel. Sie stärkt mit der Schaffung eines neuen Wohnquartiers die Innenentwicklung und wertet das Stadtbild auf. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planareal ist zu einem großen Teil durch die bestehende Bebauung und den asphaltierten Hof und die Zufahrten versiegelt. Im südöstlichen Teil befindet sich eine größere Wiesenfläche. Entlang der Salinenstraße und am Fahrberg, um den bestehenden Parkplatz im Osten sowie an der südwestlichen Grenze befinden sich zahlreiche Bäume. Für die neue Bebauung ist es notwendig, einen Großteil der Gehölze innerhalb des Plangebietes zu roden. Einzelne prägende Bäume am Gebietsrand werden erhalten und zum Ausgleich des Gehölzverlustes die Randeingrünung in Richtung des Naherholungsraumes der Neckaraue durch eine intensive Neubepflanzung festgesetzt. Ergänzend wird eine Durchgrünung des Quartiersinneren vorgeschrieben. Entlang der Salinenstraße erfolgt eine alleenartige Bepflanzung zur Aufwertung des Straßenraums sowie zur Gliederung der Neubebauung.

Durch diese umfangreichen Pflanzmaßnahmen erfolgt ein weitgehender Ausgleich für den Eingriff in den Gehölzbestand. Hinzu treten artenschutzbezogene Maßnahmen (vgl. Kapitel 7.2) so dass nur geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbleiben.

Boden und Wasser

Das Planareal ist durch das noch abzureißende Gebäude, großflächig versiegelte Flächen und Auffüllungen stark überformt. Die Bodenfunktionen (Standort für die natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für Kulturpflanzen) sind im Plangebiet stark eingeschränkt. Die Neubebauung hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Aufgrund des Versiegelungsgrads findet im Gebiet kaum mehr eine Grundwasserneubildung statt. Die Planung hat daher eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut.

Luft und Klima

Aufgrund der Kleinflächigkeit und bereits bestehenden Versiegelung des Plangebietes werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. Über die beabsichtigte intensive Durchgrünung hinaus, werden deshalb Maßnahmen zum Klimaschutz für nicht erforderlich erachtet.

Landschaftsbild

Entlang der Salinenstraße soll eine alleenartige Bepflanzung zur Aufwertung des Straßenraums sowie zur Gliederung der Neubebauung erfolgen. Die Randeingrünung in Richtung des Naherholungsraumes der Neckaraue wird durch eine intensive Neubepflanzung sicher gestellt und eine aufgelockerte Randbebauung durch die Ausweisung "enger" Baufelder gewährleistet. Das Landschaftsbild wird somit nicht negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat für die Umweltschutzgüter in der Summe eher eine untergeordnete Bedeutung. Es ist mit keiner planbedingten wesentlichen Beeinträchtigung der umweltbezogenen Schutzgüter zu rechnen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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.

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 Anhang IV lassen sich nicht ganz ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Überprüfung von Winterquartieren
- Mahd der sonstigen Vegetation
- Baufeldräumung
- CEF-Maßnahmen: Installation von Nistkästen

Die zeitlich befristeten und teilweise außerhalb des Plangebietes umzusetzenden Maßnahmen können nicht direkt als Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt deshalb im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Friedrichshall und dem Investor.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen

Im Plangebiet sind Lärmbelastungen aus Verkehrslärm (Bahnstrecke, B 27 und Salinenstraße) und Gewerbelärm (Gewerbebetriebe in Jagstfeld und Bad Wimpfen zu erwarten. Es wurde deshalb durch das Ingenieurbüro Zimmermann zur Planung eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt. Das Gutachten wird als Anlage Teil der Planunterlagen. Es kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Verkehrslärm

Die von der Bahnstrecke Jagstfeld-Sinsheim und den öffentlichen Straßen ausgehenden Lärm-Emissionen führen im Plangebiet dazu, dass die gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere nachts, deutlich überschritten sein werden. Während bei Tag „lediglich“ etwa 50 % des projektierten Geländes zu stark von Lärmbelastet sein wird, ist bei Nacht aufgrund des Schienenverkehrslärms das komplette Gebiet von Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 betroffen. Die Überschreitung betragen nachts maximal bis zu 13 dB(A), so dass Lärminderungsmaßnahmen aktiver oder passiver Art erforderlich werden.

Gewerbelärm

In die Gewerbelärberechnungen gingen als Schallquellen die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen an der Salinenstraße, die Hof- und Lagerfläche des im Mischgebiet gelegenen Betriebs gegenüber dem Plangebiet sowie bereits das künftige Gewerbegebiet „Jagstfeld-West“ ein. Ferner wurde das Gewerbegebiet auf benachbarter Wimpfener Gemarkung mit der geplanten Erweiterung der Friesinger Mühle berücksichtigt.

Bei Tag ist in einem relativ eng begrenzten Bereich des Plangebiets lediglich eine geringe Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 zu erwarten, während bei Nacht keine Lärmprobleme durch Gewerbelärm zu erwarten sind. Es sind somit nur unwesentliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Erforderlicher Lärmschutz

Der grundsätzlich bevorzugt umzusetzende aktive Lärmschutz - z. B. in Form einer Lärmschutzwand - scheidet im vorliegenden Fall aus. Vergleichsrechnungen zeigen, dass selbst bei einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand aufgrund der Höhe der geplanten Wohnbebauung ein effektiver Schutz nicht möglich ist. Des Weiteren würde eine Lärmschutzwand zu einer städtebaulich unerwünschten Abriegelung des Quartiers und stadtgestalterisch negativ wirkenden Gesamtsituation führen.

Es werden deshalb für das Plangebiet ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vorgesehen (Schallschutzfenster, gedämmte Rolladenkästen, etc.). Hierzu wurden die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmwerte an den Gebäuden in die Planung aufgenommen. Der überwiegende Bereich des Plangebiets liegt danach im Lärmpegelbereich IV und der nördlichste Teilbereich im Lärmpegelbereich V.

Ergänzend wird zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastung empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen und schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade der Gebäude zu verwenden.

Details können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

7.4 Verkehr und ruhender Verkehr

Das neue Wohnquartier ist über das umgebende Straßennetz ausreichend verkehrlich erschlossen; die Leistungsfähigkeit ausreichend.

Um verkehrliche Konflikte durch Parksuchverkehr in der Salinenstraße und am Fahrberg zu vermeiden und ein attraktives Wohnumfeld schaffen zu können, werden über 190 Stellplätze für das neue Wohnquartier in einer Tiefgarage im Plangebiet angeordnet.

Die Anbindung dieser Tiefgarage erfolgt zur besseren und gleichmäßigen verkehrlichen Abwicklung mehrerer Punkte:

- Im oberen Bereich der Fahrberg-Straße, nahe an der Salinenstraße, befindet sich eine Zu- und Ausfahrt.
- Im unteren Bereich der Fahrberg-Straße ist eine weitere Zufahrt angeordnet.
- Eine zweite Ausfahrt befindet sich an der Salinenstraße im östlichen Teil des Plangebiets.

Insgesamt werden mit dieser Konzeption einseitige, übermäßige Belastungen der Anwohner in der Nachbarschaft durch den Zu- und Abfahrtsverkehr vermieden.

Für Besucher und Anlieferung werden zudem zusätzlich insgesamt 37 Stellplätze an der Salinenstraße und an der Fahrberg-Straße angeordnet.

Weitere 15 öffentliche Stellplätze werden in der Salinenstraße als Senkrechtparker neu angeordnet, um die dort entfallenden 14 öffentlichen Stellplätze entlang der Salinenstraße zu ersetzen. Dabei wird der Straßenabschnitt attraktiv neu gestaltet und durchgrünt (vgl. Kapitel 5.2).

8. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2016 abgeschlossen werden. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ist der Gebäudeabbruch zur Baureifmachung des Areals bereits für den Herbst 2016 vorgesehen.

Alle Kosten für Planung, Baureifmachung und Erschließung des neuen Wohnquartiers werden durch den Investor übernommen. Einzelheiten werden durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und der Hollerbach-Gruppe geregelt.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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