

**Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach
„Bereich Talstraße“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebiets	4
2. Erfordernis der Planaufstellung	4
3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	4
3.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand	4
3.2. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot	5
3.3. Geltendes Planungsrecht	5
3.4. Landschaftsplan, Landschaftsschutzgebiet	6
3.5. Naturräumliche Gegebenheiten	6
3.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	6
4. Städtebauliche Erläuterung	6
4.1. Städtebauliche Entwicklung des südlichen und südöstliche Teils des Plangebiets	7
4.2. Aussagen zur Konzeption für das Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße	7
4.3. Technische Daten	9
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
5.1. Art der Nutzung Wohngebiete	9
5.2. Art der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet	10
5.3. Maß der Nutzung	10
5.4. Höhen baulicher Anlagen	12
5.5. Bauweise	12
5.6. Baugrenzen, Baulinien	12
5.7. Stellung der baulichen Anlagen	13
5.8. Nebenanlagen	13
5.9. Stellplätze, Garagen und Abstellräume	13
5.10. Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
5.11. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen	14
6. Verkehr	14
6.1. Erschließung	14
6.2. Öffentliche Parkplätze	14
6.3. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken	15
6.4. Gehweg	15
6.5. Geh- und Leitungsrechte	15
6.6. Öffentlicher Personenverkehr	15
7. Ver- und Entsorgung	16
7.1. Allgemeine Aussagen	16
7.2. Trafostationen	16
8. Private Grünfläche	16
9. Natur und Landschaft	17
9.1. Allgemeine Aussagen zur Situation	17
9.2. Artenschutz, Eingriff-Ausgleich, CEF-Maßnahmen	17
9.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.4. Pflanzgebot	19
9.5. Freiflächenpläne	19
9.6. Nachrichtliche Übernahme von Nutzungsregelungen nach dem Naturschutzrecht	19

10. Wasser- und Bodenschutz	19
11. Denkmalschutz	20
12. Immissionsschutz	20
12.1. Allgemeine Aussagen zur Situation	20
12.2. Ergebnisse des Fachbetrags, Immissionsschutzmaßnahmen	21
13. Altlasten	21
13.1. Frankenbacher Straße 77-87	21
13.2. Talstraße 13	22
13.3. Talstraße 23	22
13.4. Frankenbacher Straße 129	22
14. Örtliche Bauvorschriften	22
15. Bodenordnung	23
16. Aussagen zum Grundbesitz	23
17. Einnahmen und Ausgaben	23

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Heilbronner Stadtteils Neckargartach. Es wird im Norden von der Frankenbacher Straße, im Osten von der Talstraße und angrenzenden Grundstücken, im Süden vom Leinbach und der dort befindlichen Gartenzone sowie im Westen vom angrenzenden Außenbereich begrenzt. Einschließlich der Straßenfläche der Frankenbacher Straße umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,07 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist entlang der Frankenbacher Straße bis auf das fast 0,3 ha große Grundstück Frankenbacher Straße / Ecke Talstraße bebaut. Südlich davon, am nördlichen Ufer des Leinbachs, sind private Gärten, die sich teilweise in einem Hochwassergebiet befinden. Eine weitere Bebauung bzw. eine Erschließungsinfrastruktur müssen hier planungsrechtlich verhindert bzw. neu geregelt werden.

Das Eckgrundstück (Frankenbacher Straße 85-87, Ecke Talstraße), auf dem sich früher eine Tankstelle befand, liegt schon viele Jahre brach und verwildert, wodurch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Hier besteht vordringlicher Handlungsbedarf. Da das vorhandene Planungsrecht eine sinnvolle Neubebauung erschwert, ist die Änderung des bislang geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans 42/14 Heilbronn-Neckargartach „Bereich Talstraße“ erforderlich.

3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus 1930-er bis 1970-er Jahren bebaut. Bei den südlich davon liegenden Gärten handelt es sich überwiegend um Gemüse- und Obstgärten. Vereinzelt befinden sich in den Gärten Gartenhäuschen bzw. Schuppen. Entlang des Leinbachs verläuft streckenweise ein Erdweg, der teilweise zugewachsen ist. An manchen Stellen ist der Erdweg aufgrund eines Zauns nicht öffentlich zugänglich.

Ein einzelnes Gebäude am Krautgartenweg und ein Doppelhaus an der Palmstraße stehen in der zweiten Hausreihe und sind somit zwei Ausnahmen innerhalb der Gartenzone.

Das Eckgrundstück, auf dem sich früher eine Tankstelle befand, ist zum Teil geschottert und wurde bislang als PKW-Stellplatz genutzt. Ein Großteil des Grundstücks ist verwildert und mit einem Gestrüpp aus Brombeeren bewachsen, in das sich weitere Pflanzen mischen. Ein südlich der Schotterfläche gelegener Teil des Grundstücks wird von den Bewohnern der Nachbargrundstücke teilweise als Ablagefläche für Brennholz genutzt.

Am südwestlichen Ende der sich verschmälernden Talstraße besteht ein Sanitärfachbetrieb (Talstraße 23). An der Südostseite der Talstraße gibt es eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung.

3.2. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn ist der nördliche Teil des Plangebiets als stark durchgrünte Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Leimbachtal und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Parkanlage gemäß § 5 (2) 3 BauGB sowie zum Teil als Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet gemäß § 5 (6) BauGB ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan im nördlichen Teil des Plangebiets allgemeine Wohngebiete sowie ein besonderes Wohngebiet und im südlichen Teil private Grünfläche / Dauerkleingärten festsetzt, wird er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Geltendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich zwischen der Frankenbacher Straße 107 und dem westlichen Ortsrand gilt derzeit der Bebauungsplan 42/4 vom 28.06.1956 (ein Baulinienplan) der eine vordere Baulinie entlang der Frankenbacher Straße festsetzt. In Verbindung mit diesem Bebauungsplan (Baulinienplan) gilt außerdem Baustufe II b der Ortsbausatzung 1939, etwa vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO.

Eine rückwärtige Baugrenze zur Gartenzone fehlt, so dass hier die Regelungen des § 34 BauGB mit einem Übergang zum sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelten. Die dort befindlichen eigenständigen Gartenparzellen sind demnach grundsätzlich nicht bebaubar, zumal auch die Erschließung nicht gesichert ist und Größe sowie Zuschnitt den Anforderungen an Bauplätzen widersprechen.

Im östlichen Bereich zwischen der Talstraße und der Frankenbacher Straße 107 gilt der Bebauungsplan 42/2 vom 19.11.1951 (auch ein Baulinienplan), der im Teilbereich zwischen der Frankenbacher Straße und der Talstraße ebenfalls in Verbindung mit der Baustufe II b der Ortsbausatzung 1939 gilt. Der Bebauungsplan 42/2 setzt einen Ausbau und eine Verlängerung der Talstraße bis zur Palmstraße im Westen zu einer schleifenförmigen Verbindung fest. Dieser Straßenausbau ist jedoch nie erfolgt. Ergänzend gelten im Teilbereich südöstlich der Talstraße die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für das Plangebiet gilt außerdem ergänzend der „einfache“ Bebauungsplan 38/16, rechtskräftig seit 07.07.2016, der nur Werbeanlagen und Vergnügungsstätten regelt.

3.4. Landschaftsplan, Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsplan der Stadt Heilbronn enthält für das Plangebiet eine Re-
alnutzungskartierung und Biotopverbundplanungen.

Ein südlicher Teil des Plangebiets (ca. 0,54 ha) befindet sich innerhalb des
ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“. Auch das direkt am
Bachufer befindliche naturschutzrechtlich geschützte Biotop: „Auwaldstreifen
am Leinbach zwischen Heilbronn-Frankenbach und -Neckargartach“ liegt
teilweise knapp am südlichen Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden
Bebauungsplans.

3.5. Naturräumliche Gegebenheiten:

Höhenlage:

Das Plangebiet liegt an einem leichtgeneigten südlichen Hang, der von der
Frankenbacher Straße her zum Leinbach abfällt. Das Hanggefälle beträgt im
östlichen Teil des Plangebiets (Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Tal-
straße) ca. 3,5 %, im Westen des Plangebiets an der Grenze zum Außenbe-
reich ca. 7,5 %. Der Talbereich des Leinbachs ist ziemlich flach und liegt fast
vollständig auf der Höhe 156 m ü. NHN. Die Höhenlage der Frankenbacher
Straße ändert sich von 158 m ü. NHN im Osten bis 161 m ü. NHN im Wes-
ten.

Überschwemmungssituation:

Entlang des Leinbachs ist ein Überschwemmungsgebiet durch Verordnung
vom 22.09.1986 ausgewiesen. Dieses umfasst zumeist unbebaute Gärten,
aber auch bebaute Teilflächen des Grundstücks Talstraße 23. Die An-
schlagslinien für ein hundertjähriges Hochwasser und eines Extremhoch-
wassers gehen gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Bereich zwischen
der Palmstraße und der Talstraße noch deutlich darüber hinaus. Daher wird
eine früher geplante Straßenverbindung zwischen Talstraße und Palmstraße
und die Festsetzung von beiderseitigen Baugrundstücken in diesem Bereich
nicht mehr verfolgt.

3.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weit überwiegend innerhalb
des bereits überplanten und bebauten Siedlungsgebiets des Stadtteils
Neckargartach. Daher handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwick-
lung. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor.
Der vorliegende Bebauungsplan 42/14 „Bereich Talstraße“ wird daher im be-
schleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

4. Städtebauliche Erläuterung

Aufgrund der Hochwassersituation muss im südlichen Teil des Plangebiets die
weitere Bebauung planungsrechtlich eingeschränkt werden. Die Bebauung des

brachliegenden Eckgrundstücks Frankenbacher Straße / Talstraße erfordert ein neues städtebauliches Konzept.

4.1. Städtebaulichen Entwicklung des südlichen und südöstlichen Teils des Plangebiets

Aufgrund der vorhandenen Überschwemmungssituation wird auf den im Bebauungsplan 42/2 vorgesehenen Ausbau und Verlängerung der Talstraße bis zur Palmstraße als Erschließung für eine weitere Bebauung des südlich liegenden Gartenbereichs verzichtet.

Eine Bebauung bzw. Nachverdichtung südlich der bestehenden Wohnhäuser an der Südseite der Frankenbacher Straße wird grundsätzlich auf Anbauten an die vorhandenen Wohnhäuser eingeschränkt.

Die Erschließung des südlichen Gartenbereichs erfolgt derzeit über einen am Ufer des Leinbachs verlaufenden Erdweg, der eingeschränkt auch befahrbar ist. Dieser Erdweg liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet und soll nicht zu einem befestigten Weg oder zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden. Daher ist geplant, diesen Erdweg durch Gehrechte planungsrechtlich zu sichern.

Die vorhandene Einzelhausbebauung südöstlich der Talstraße kann auf den privaten Grundstücksflächen zwischen den Häusern durch zusätzliche Einzelhäuser bzw. Anbauten nachverdichtet werden. Die neuen Gebäude bleiben außerhalb des Überschwemmungsgebiets bzw. des Landschaftsschutzgebiets.

4.2. Aussagen zur Konzeption für das Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße

Zur Erarbeitung eines Konzeptes werden folgende städtebauliche sowie gestalterische Gesichtspunkte und Überlegungen zugrunde gelegt:

- Auf eine Abschirmung des Grundstücks von der Frankenbacher Straße durch einen durchgehenden Gebäuderiegel wird zugunsten mehrerer Einzelbaukörper verzichtet. Die „Einzelhauslösung“ lockert den Straßenraum auf und ermöglicht einen besseren Lichteinfall.
- Auf dem zu bebauenden Grundstück soll ein eigenständiger Gebäudekomplex entstehen, der aus einer Gruppe von Gebäuden und architektonischen Räumen besteht, die gestalterisch miteinander verbunden sind und als Gesamteinheit wahrgenommen werden.
- Der Eckpunkt des Verkehrsknotens Frankenbacher Straße / Talstraße / Theodor-Körner-Straße (kleiner Kreisverkehr) erfordert keinen höheren Baukörper bzw. keine städtebauliche Dominante. Es handelt sich nicht um einen Achsenabschluss o.ä. und der Verkehrsknoten selbst ist in der Frankenbacher Straße von untergeordneter Bedeutung.

- Die Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend zweigeschossig mit zusätzlichen Dachgeschossen. Das gegenüberliegende Gebäude Frankenbacher Straße 72 hat drei Vollgeschosse und ein hohes Sockelgeschoss. Zur Anpassung an die Gebäudehöhe wird die Geschossigkeit der zu planenden Baukörper auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Das Eckgrundstück Talstraße / Frankenbacher Straße wird mit fünf dreigeschossigen Wohnhäusern mit begrünten Flachdächern bebaut. Das Eckhaus Talstraße / Frankenbacher Straße und das erste südliche Haus in der Talstraße bilden mit ihren spitzwinklig gestellten Ostfassaden eine spannende Straßenraumkante. Das 2. Obergeschoss der Gebäude erhält an der Süd- und auch an der Westfassade Dachterrassen, so dass die Wandhöhen von Süden und Westen teilweise nur zweigeschossig erscheinen. Die geplante Bebauung fügt sich somit besser in die bestehende Bebauung ein.

Die Fassadenfront der Frankenbacher Straße wird entlang der neuen Bebauung von der bestehenden Grundstücksgrenze um 1 m nach Süden verschoben. Dadurch entsteht in der Frankenbacher Straße ab Flurstück 3541 (Haus 89) bis zum Kreisverkehr ein 2,5 m breiter Gehweg.

Die beiden Lücken zwischen den drei Häusern an der Frankenbacher Straße können aus Lärmschutzgründen mit transparenten Glaswänden geschlossen werden. Diese sind von den nördlichen Gebäudekanten um ca. 1,0 m bis 1,5 m nach Süden zu versetzen. Dadurch kann auf einen Teil der passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen im südlichen Hofbereich verzichtet werden (s. Ziff. 12.2.).

Die drei Häuser an der Frankenbacher Straße erhalten einen Sockel von ca. 1 m Höhe, so dass die Wohnräume im Erdgeschoss vor Einblicken von Passanten der Frankenbacher Straße geschützt sind.

Bei durchschnittlichen Bruttogrundflächen von ca. 190 m² je Wohngebäude können pro Geschoss zwei Wohnungen mit 60 m² bis 80 m² Wohnfläche entstehen (Zweispänner). In den Obergeschossen kann je Gebäude eine größere Penthousewohnung entstehen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 5 bis 6 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die Abstände zwischen den drei Häusern an der Frankenbacher Straße werden aus gestalterischen Gründen auf 6 m gesetzt (nach Landesbauordnung sind hier sonst ca. 8 m erforderlich), um die gewünschte Kleinteiligkeit anstelle einer Riegelbebauung zu erreichen. Zu den Nachbargrundstücken werden jedoch die für allgemeine Wohngebiete üblichen Abstandsflächen eingehalten.

Die Eingangsbereiche der Wohnhäuser sind an den nordöstlichen (bzw. nordwestlichen) Gebäudeecken vorgesehen. Die Eingänge in die Häuser erfolgen vom inneren Hofbereich. Die übrige Infrastruktur des Wohnkomplexes (Spielplätze, Mülltonnenstandorte usw.) kann im Hofbereich zwischen den Wohnhäusern sowie an der Talstraße errichtet werden.

4.3. Technische Daten

Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße

Fläche des Baugrundstücks	ca. 2368 m ²
Grundfläche auf dem Baugrundstück	ca. 946 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Wohneinheiten	ca. 30
Einwohner	ca. 70
Stellplätze in der Tiefgarage	mind. 30
Öffentliche Parkstände	6

Plangebiet allgemein

Neue Wohneinheiten (davon ca. 25-30 auf dem o.g. Eckgrundstück)	ca. 50
Neue Einwohner (davon ca. 65-70 auf dem o.g. Eckgrundstück)	ca. 110

Flächenbilanz des gesamten Plangebiets:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,30 ha	42 %
Besonderes Wohngebiet (westliches Grundstück, Autohaus)	ca. 0,18 ha	6 %
Private Grünfläche 1 (Gärten)	ca. 0,42 ha	14 %
Private Grünfläche 2	ca. 0,47 ha	15 %
Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB	ca. 0,01 ha	---
Verkehrsfläche	ca. 0,60 ha	20 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,10 ha	3 %

Fläche des Plangebiets	ca. 3,07 ha	100 %

Rund 18 % (0,54 ha) der Fläche des Plangebiets befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1. Art der Nutzung Wohngebiete

Das neu zu bebauende Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße und die bereits bebauten Bereiche südlich der Frankenbacher Straße vom Eckgrundstück bis zum Krautgarten Weg im Westen sowie der Bereich süd-östlich der Talstraße werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dies ermöglicht insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden, schließt jedoch andere hiermit verträgliche Nutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen nicht aus.

Der westlich vom Krautgartenweg liegende, bereits bebaute und durch Wohnnutzungen und Gewerbebauten geprägte Bereich wird als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die besonderen Wohngebiete sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer ausgeübten Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen. In diesen Gebieten ist die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Auch Gewerbebetriebe können in besonderen Wohngebiete-

ten in einem angemessenen Umfang zugelassen werden.

Die in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Beherbergungsbetriebe werden als standortfremde Einrichtungen ausgeschlossen.

Auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (gewerbliche Nutzung) sind hier aufgrund des überwiegend durch Wohnen geprägten Umfeldes standortfremd. Diese gewerbliche Nutzung wird im Plangebiet ebenso ausgeschlossen.

Das gesamtstädtische Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept der GMA aus Ludwigsburg sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Vergnügungsstätten und keine Bordelle oder bordellartige Betriebe vor. Aus diesem Grund sind diese Nutzungen im besonderen Wohngebiet WB ebenfalls unzulässig.

Im besonderen Wohngebiet können sich jedoch ortsprägende Nutzungen ansiedeln, wie z.B. kleinere Speise- und Ausschankeinrichtungen sowie Gaststätten und Cafés. Daher werden hier ausnahmsweise Vergnügungsstätten in Form von kleineren Musik- und Tanzlokalen mit einer maximalen Nutzfläche von 100 m² zugelassen. Das Störpotential und die Genehmigungsfähigkeit der ausnahmsweise zulässigen Musik- und Tanzlokale muss in jedem einzelnen Fall gutachterlich in Bezug auf Lärmimmissionen geprüft werden.

5.2. Art der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet

Am südwestlichen Ende der Talstraße besteht ein Sanitärfachbetrieb (Talstraße 23). Das Grundstück mit dem Betriebsgebäude und dem Wohnhaus der Betriebsinhaber liegt im Überschwemmungsgebiet (vollständig: Extremhochwasser, teilweise: hundertjährliches Hochwasser). Außerdem befindet sich das Anwesen auf ca. 70 % im Landschaftsschutzgebiet „Leinbachtal“ (Betriebsgebäude). Daher ist dieses Anwesen dem Standort und dem Umfeld nicht angemessen und besitzt lediglich Bestandsschutz. Eine standortkompatible Nutzung wäre hier private Grünfläche / Gärten.

Damit der Bestandsschutz des Anwesens planungsrechtlich gesichert wird, wird diese Fläche gemäß §§ 9 (1) 1 und 9 (2) 2 BauGB als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen endet hier gemäß § 9 (2) 2 BauGB beim Eintritt der Umstände, die sich auf eine Betriebsaufgabe oder Betriebsartänderung sowie eine Änderung oder Beendigung der Wohnnutzung beziehen. Als Folgenutzung wird auf der Fläche des Gewerbegebiets gemäß § 9 (2) 2 BauGB private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

5.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Wohngebieten durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximal zulässigen Wandhöhen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Da im eingeschränkten Gewerbegebiet keine neuen Bauten bzw. Veränderungen baulicher Anlagen zulässig sind (s. Ziff. 5.2), werden hier keine Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

Auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße, auf dem eine neue Wohnbebauung aus fünf dreigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen ist, werden (entsprechend dem städtebaulichen Konzept) eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Wandhöhe der beiden dreigeschossigen Gebäude im Süden des Grundstücks beträgt 10 m (3 Geschosse plus Attika). Die drei Gebäude an der Frankenbacher Straße erhalten zusätzlich einen 1 m hohen Sockel, so dass sich hier die Wandhöhen auf 11 m erhöhen.

Die bestehende Bebauung an der Frankenbacher Straße westlich des Eckgrundstücks und südöstlich der Talstraße ist überwiegend durch zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern geprägt. Die vorhandene Baudichte entlang der Straßenlinie entspricht einer GRZ von etwa 0,4. Um diesen Bestand zu erhalten, werden hier in allgemeinen Wohngebieten sowie im besonderen Wohngebiet zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Um eine aufgelockerte Fassadengestaltung der Wohngebäude mit Balkonen zu ermöglichen, kann die GRZ durch Balkone um ca. 0,035 überschritten werden. In diesem Fall darf zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche eine Balkonfläche bzw. eine ebenerdige Terrassenfläche errichtet werden. Die für das Konzept wichtigen Fassadenverläufe, die der geplanten Gestaltung der Straßenräume dienen und durch Baulinien festgesetzt sind, dürfen durch Balkone und/oder ebenerdige Terrassen nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) 3 BauNVO die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Da Tiefgaragen meistens eine größere Grundfläche benötigen, darf die GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen weitergehend überschritten werden. Vorausgesetzt ist aber eine ausreichende Erdüberdeckung (mind. 0,5 m), damit eine Begrünung aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Wasserhaushalts möglich ist. Bei längerer Trockenheit und höheren Temperaturen ist ggf. eine Bewässerung vorzunehmen.

Die Dachform der Bebauung entlang der Frankenbacher Straße wird entsprechend dem Bestand als Satteldach vorgeschrieben (siehe Ziff. 12.). In rückwärtigen Bereichen werden bei Anbauten und/oder neuen Bauten auch Flachdächer zugelassen, da dies die Gestaltung vereinfachen kann und keine Wirkung auf die Straßengestaltung hat. Damit die Gebäudehöhen etwa gleich bleiben, werden die Wandhöhen für Gebäude mit Satteldächern auf 7 m (Traufhöhe über Gelände) und für Gebäude mit Flachdächern (hinterer Bereich) auf 8 m (Oberkante Attika über Gelände) festgesetzt.

5.4. Höhen baulicher Anlagen

Die Höhen baulicher Anlagen werden durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen bestimmt. In den Baugebieten 1 und 2 sind zusätzlich Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt.

Da alle Baumaßnahmen im Plangebiet ohne wesentliche Geländeänderungen durchgeführt werden können, werden die Geländeänderungen durch eine örtliche Bauvorschrift auf ± 1 m begrenzt (siehe Ziff. 12.). Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird daher die Höhe des fertigen Geländes definiert.

Die im Baugebiet 1 (Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße) festgesetzten EFH berücksichtigen das im städtebaulichen Konzept vorgesehene Sockelgeschoss an der Frankenbacher Straße. Die im Baugebiet 2 festgesetzten EFH sind um 1 m abgesenkt und ermöglichen somit eine exakte Anpassung der beiden südlichen Gebäude an den natürlichen Geländeverlauf. Um eine planerische Flexibilität zu gewährleisten, wird in den Baugebieten 1 und 2 bei der genauen Festlegung der EFH eine Toleranz von ± 30 cm zugelassen.

5.5. Bauweise

In allen Baugebieten des Plangebiets wird offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise müssen entsprechende Grenzabstände für die Hauptgebäude eingehalten werden. Eine überwiegende Zahl der vorhandenen Bauten im Plangebiet ist bereits mit Grenzabständen errichtet. Die Bauten, die ohne Grenzabstände bzw. mit geringeren Grenzabständen errichtet wurden, genießen Bestandschutz. Bei einem Abbruch der Gebäude können die Standorte ggf. nicht mehr ohne seitliche Grenzabstände bebaut werden. Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht jedoch auch die Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern und lässt daher eine gewisse Vielfältigkeit bei der neuen Bebauung zu.

5.6. Baugrenzen, Baulinien

Auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße, auf dem das städtebauliche Konzept fünf dreigeschossige Wohngebäude auf bestimmten Standorten vorsieht, werden durch Baugrenzen fünf überbaubare Flächen (Baufenster) festgesetzt. Die Lage dieser überbaubaren Flächen entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die für das Konzept wichtigen Fassadenverläufe, die für die vorgesehene Gestaltung der Straßenräume dienen, werden durch Baulinien festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen in übrigen Wohngebieten südlich der Frankenbacher Straße sowie im Wohngebiet südöstlich der Talstraße werden durch Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Tiefen dieser streifenförmigen überbaubaren Flächen sind entsprechend den Voraussetzungen und Vorschriften des Hochwasserschutzes definiert.

5.7. Stellung der baulichen Anlagen

Die vorhandene Einzelhausbebauung sowie die geplanten Anbauten bzw. neuen Einzelhäuser in der zweiten Reihe im westlichen Teil des Plangebiets sowie südöstlich der Talstraße werden ihre bestehende Stellung parallel zur Straße beibehalten bzw. erhalten.

Auch die drei geplanten Mehrfamilienhäuser in der Frankenbacher Straße stehen parallel zur Straße. Die beiden südlichen Gebäude auf dem Eckgrundstück stehen in einem flachen Winkel zueinander und bilden eine lockere Gebäudestellung zur Talstraße bzw. zur Ecke Frankenbacher Straße / Talstraße.

5.8. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im westlichen Teil des Plangebiets werden auf den privaten Grundstücken errichtet.

Die Spielplätze, Trafostationen, Müllsammelstellen und übrige Infrastruktureinrichtungen des geplanten Wohnkomplexes auf dem Eckgrundstück können im Hofbereich zwischen den Wohnhäusern sowie an der Talstraße errichtet werden.

5.9. Stellplätze, Garagen und Abstellräume

In den Wohngebieten in der Frankenbacher Straße westlich des Eckgrundstücks sowie im Wohngebiet südöstlich der Talstraße werden Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht bzw. beibehalten.

Die Parkierung der Wohnanlage auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße erfolgt in einer Tiefgarage. Hier können die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage einschließlich der Abstellräume und Fahrradräume untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus verkehrstechnischen und reliefbedingten Gründen über den südlichen Abschnitt der Talstraße.

5.10. Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße, auf dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Dies gewährleistet eine gewisse Planungsfreiheit bei der Entwicklung des Wohnkomplexes.

In den bestehenden Wohngebieten in der Frankenbacher Straße westlich des Eckgrundstücks und im Wohngebiet südöstlich der Talstraße sind zu meist max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude vorhanden. Hier handelt es sich um eine sog. Eigenheimbebauung. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird entsprechend dem Bestand auf maximal 3 festgesetzt.

5.11. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

Auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße werden die Abstände zwischen den drei Häusern an der Frankenbacher Straße aus gestalterischen Gründen auf 0,27 statt 0,4 der Wandhöhe reduziert. Somit können bei der im Gestaltungsplan dargestellten Bebauung Abstände von ca. 6 m statt dem sonst erforderlichen Abstand von ca. 8 m entstehen. Dies ist konzeptbedingt, um die gewünschte Kleinteiligkeit anstatt einer Riegelbebauung zu erzeugen (siehe Ziff. 4.2.). Die Belange des Brandschutzes sowie der Belichtung / Besonnung müssen dabei eingehalten werden. Da die verringerten Abstandsflächen nur zwischen den Gebäuden selbst und nicht zu Nachbargrundstücken gelten, werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

6. Verkehr

6.1. Erschließung

Der westliche Teil des Plangebiets wird bzw. bleibt von der Frankenbacher Straße sowie der Palmstraße und dem Krautgartenweg erschlossen.

Das Kleingartengebiet im südlichen Bereich und am Leinbachufer ist durch den bereits vorhandenen Erdweg erschlossen. Der Zugang zum Weg erfolgt vom Krautgartenweg im Westen des Plangebiets. Dieser Erdweg wird im Bebauungsplan als eine mit Gehrechten zugunsten der zu erschließenden Gärten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe Ziff. 6.5.).

Die verkehrliche Erschließung des östlichen Eckgrundstücks erfolgt ausschließlich von der Talstraße. Die Talstraße wird dafür verkehrsberuhigt mit einer Straßenbreite von 6 m im Norden und 4,75 m im mittleren Bereich ausgebaut. Am Ende der Straße ist eine Wendepalette für 3-achsige Müllfahrzeuge geplant.

Die Wendepalette ragt zwar als adäquater Abschluss der Talstraße geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet (LSG). Dieser Eingriff ist jedoch erheblich geringer als die nach dem bislang geltenden Bebauungsplan 42/2 festgesetzte durchgängige Straßenverbindung der Talstraße zur Palmstraße mit beidseitigen Bebauungsmöglichkeiten, die etwa 4 (Wohn) Gebäude ganz oder teilweise im LSG ermöglicht hätte. Dies hätte einen deutlich größeren Konflikt mit dem LSG verursacht. Somit stellt der Bebauungsplan 42/14 eine klare Verbesserung der planungsrechtlichen Situation dar.

6.2. Öffentliche Parkplätze

Am Fahrbahnrand der Palmstraße und des Krautgartenwegs können 5 bis 7 PKWs geparkt werden. Der Bebauungsplan wird hier öffentliche Verkehrsfläche festsetzen. Somit werden diese Parkierungsmöglichkeiten weiterhin gesichert.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind insgesamt 6 öffentliche Parkstände vorgesehen, die ausschließlich in der Talstraße errichtet und von der Tal-

straße erschlossen werden. Die Zahl der Parkstände entspricht ca. 20 % der Zahl der geplanten Wohneinheiten im Wohnkomplex auf dem Eckgrundstück.

6.3. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken

In den Wohngebieten in der Frankenbacher Straße westlich des Eckgrundstücks sowie im Wohngebiet südöstlich der Talstraße werden Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht bzw. beibehalten.

6.4. Gehweg

An der Südseite der Frankenbacher Straße verläuft ein 1,5 m breiter Gehweg, der ab dem Flurstück 3541 (Haus 89) bis zum Kreisverkehr um 1 m (bis auf 2,5 m Gesamtbreite) in südliche Richtung verbreitert wird.

6.5. Geh- und Leitungsrechte

Das im Uferbereich vorhandene Gartengebiet bleibt weiterhin fußläufig durch einen Erdweg erschlossen (siehe Ziff. 6.1.). Der Erdweg wird im Bebauungsplan durch Gehrecht 1 und Gehrecht 2 zu Gunsten der zu erschließenden Grundstücke planungsrechtlich gesichert.

Das Gehrecht 2 verläuft auf dem Grundstück des eingeschränkten Gewerbegebiets und verbindet somit den Krautgartenweg und die Palmstraße im Westen mit der Wendeplatte der Talstraße im Osten. Die vollständige Verbindung ist erst nach dem Eintritt der für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzten Umstände sowie dem Eintritt der festgesetzten Folgenutzung möglich (siehe Ziff. 5.2.).

Im Plangebiet gibt es zwei Abwasserleitungen auf privaten Grundstücken:

- Flst. 3503, 3611, 3612, 3612/1: Regenwasser
- Flst. 3595, 3598: Schmutzwasser

Diese Leitungen werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger planungsrechtlich gesichert.

Zur separaten Einleitung des auf der Talstraße anfallenden Niederschlagswassers in den Leinbach kann ggf. im Bereich des ohnehin vorhandenen Leitungsrechts auf den Flst. 3595 und 3598 ein zusätzlicher Kanal verlegt werden.

6.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die in der Frankenbacher Straße-befindlichen Bushaltestellen „Palmstraße“ und „Römerstraße“ bezüglich des ÖPNV erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Allgemeine Aussagen

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation erfolgt durch die vorhandenen Leitungen in der Frankenbacher Straße, der Palmstraße und dem Krautgartenweg. Diese Leitungen werden ggf. entsprechend ausgebaut bzw. erweitert.

Das heutige Entsorgungskonzept (Abwasser, Abfallbeseitigung, Wertstoffeffassung) bleibt grundsätzlich unverändert. Für die Abfallbeseitigung beim geplanten Wohnkomplex im Osten des Plangebiets ist am Ende der Talstraße eine für die dreiaxigen Müllfahrzeuge entsprechend dimensionierte Wendepalette vorgesehen. Bezüglich der Straßenentwässerung der Talstraße wird auf die in Ziff. 6.5, letzter Absatz, beschriebene Möglichkeit verwiesen.

7.2. Trafostationen

Zur Versorgung des geplanten Wohnkomplexes auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße mit Elektrizität ist innerhalb der Grundstücksfläche am Rand der Talstraße ein Standort für eine Trafostation vorgesehen. Die Versorgung der übrigen bereits bebauten Gebiete des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt weiterhin durch die vorhandenen Trafostationen auf den Verkehrsflächen des Geltungsbereichs und der Umgebung.

8. Private Grünflächen

Die südlich der Wohnbebauung der Frankenbacher Straße liegenden Gärten werden im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Die Bereiche, die nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, werden als private Grünfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt, in denen die für Gärten typischen Nebenanlagen (z.B. Gartenlauben und Geräteschuppen) grundsätzlich zulässig sind.

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Bereiche der privaten Grünfläche werden als private Grünfläche 2 festgesetzt. Da die Fläche vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“ liegt, werden hier weiterhin die Regelungen des Landschaftsschutzgebiets gelten. Daher werden innerhalb dieser privaten Grünfläche die baulichen Anlagen, die den Zielen des Landschaftsschutzgebiets widersprechen, ausgeschlossen. Die Bezeichnung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan auch gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe Ziff. 9.6.).

Auch ein kleines Grundstück am Ufer des Leinbachs südöstlich der Talstraße (Flst. 3590/1) wird als private Grünfläche 2 festgesetzt, da dieses Grundstück im Überschwemmungsgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet liegt.

9. Natur und Landschaft

9.1. Allgemeine Aussagen zur Situation

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt ist. Ein Umweltbericht und der Ausgleich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich. Unabhängig davon müssen die Belange des Artenschutzes beachtet werden.

9.2. Artenschutz, Eingriff-Ausgleich, CEF-Maßnahmen

Das Institut für Umweltstudien IUS aus Heidelberg hat im Sommer 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt, die im Plangebiet auf Grundlage der vorgefundenen Habitatstruktur geschützte Tiergruppen Vögel und Reptilien festgestellt hat. Im Sommer 2022 hat IUS eine detaillierte Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen und die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Artenvielfalt sowie Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die entsprechende Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Januar 2023 vorgelegt.

Da der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in die Belange des Artenschutzes ausschließlich auf dem Areal des Eckgrundstücks Frankenbacher Straße / Talstraße stattfindet, wurde die Untersuchung konzentriert auf dieses Baufeld durchgeführt.

Vögel

Die Brutreviere bzw. Brutplätze der im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten, wie Blaumeise, Buntspecht, Kohlmeise und Hausrotschwanz, liegen außerhalb des Baufelds und sind daher nicht betroffen. Artenschutzrelevante Wirkungen des Vorhabens sind für diese Gruppe nicht zu erwarten. (Ausgenommen sind die festgestellten Brutreviere der Klappergrasmücke - siehe Überschrift: Klappergrasmücke).

Reptilien

Aus der Gruppe der Reptilien konnte im Rahmen der Erfassungen im Jahr 2022 lediglich die Blindschleiche nachgewiesen werden. Da die Blindschleiche keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist, erfolgt für deren Vorkommen keine nähere Betrachtung.

Weitere Arten

Ein Vorkommen bzw. die Betroffenheit weiterer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Weichtiere, holzbewohnende Käfer) kann aufgrund der Lage und der Lebensraumausstattung des Areals bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Auch ein Fledermausvorkommen kann außerhalb der bestehenden und zu erhaltenden Gebäude sicher ausgeschlossen werden.

Klappergrasmücke

Innerhalb des künftigen Baufelds im Areal des Eckgrundstücks wurden Brutreviere der Klappergrasmücke festgestellt, die im Zuge der Baufeldräumung verloren gehen werden. Die Klappergrasmücke wird in der landesweiten Vorwarnliste geführt. Bundesweit ist die Art ungefährdet.

Die Rodung von Gehölzen und damit der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Als eine CEF-Maßnahme zur Verbesserung des Brutplatz- und Nahrungsangebots für die Klappergrasmücke werden im Geltungsbereich dornenreiche Hecken mit einem artenreichen Krautsaum angelegt und dauerhaft unterhalten (s. Ziff. 9.3).

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung wäre grundsätzlich nur denkbar, wenn die Entfernung der Gehölzbestände zur Brutzeit erfolgen würde. Zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

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

Zur Verbesserung des Brutplatz- und Nahrungsangebots für die Klappergrasmücke wird auf dem städtischen Grundstück (Flst. 3508, 3509) in der Mitte des Plangebiets eine sog. Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Zugang zu diesem Grundstück wird von der Palmstraße her erfolgen und durch das festgesetzte Gehrecht 1 planungsrechtlich gesichert. Die Eigentümer des o.g. Eckgrundstücks haben sich als Verursacher des Eingriffs vertraglich bereit erklärt, diese Artenschutzmaßnahme umzusetzen, bevor der Eingriff erfolgt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

- Fußwege, ebenerdige Stellplätze / Parkplätze und deren Zufahrten werden wasserdurchlässig befestigt;

- Flachdächer, sofern es sich nicht um begehbaren Terrassen handelt, werden begrünt;

- Freiflächen der Grundstücke werden gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt;

- Baumfällungen und sonstige Gehölzrodungen werden nur im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar zugelassen (ist auch eine CEF-Maßnahme für die Klappergrasmücke);

- Die Straßenbeleuchtung wird nur mit fledermaus- und insektenfreundlichen

Lampen ausgestattet.

9.4. Pflanzgebot

Auf den privaten Grundstücken in Wohngebieten muss je angefangene 150 m² nicht baulich genutzte Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Diese Festsetzungen ermöglichen eine ortsbildgerechte Begrünung des Plangebiets.

9.5. Freiflächenpläne

Die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten 1 und 2 (neue Wohnbebauung auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße) ist auch für die Ortsbildgestaltung wichtig. Daher werden hier zu Bauanträgen Freiflächenpläne mit der Darstellung von Vegetation und Pflanzgeboten gefordert. Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

9.6. Nachrichtliche Übernahme von Nutzungsregelungen nach dem Naturschutzrecht

Im südlichen Teil des Plangebiets, im Leinbachtal, ist ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG ausgewiesen. Dieses Landschaftsschutzgebiet wird durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Parzelle des Leinbachs, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt umfasst im Wesentlichen das gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen am Leinbach zwischen HN-Frankenbach u. Neckargartach“. Kleinere Randbereiche dieses Biotops ragen in das Plangebiet. Diese kleineren Randbereiche werden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Auch die Überschwemmungsgebiete am Leinbach werden durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

10. Wasser- und Bodenschutz

Infolge der gesetzlich geregelten Grundsätze der Abwasserbeseitigung im Zusammenhang mit Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG) wurde geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser (i. d. R. Dachflächen) ortsnah versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Die Prüfung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Bei den Baugebieten 3 bis 5 handelt es sich um keine neue Bebauung. Die vorhandene Bebauung wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und Anbaumöglichkeiten konkret geregelt. Da es sich hier um eine Planung im Bestand handelt, wird in diesen Baugebieten auf eine dezentrale Regenwasserbeseitigung verzichtet, zumal die Grundeigentumsverhältnisse die Einleitung von Niederschlagswasser in den Leinbach unrealistisch erscheinen lassen.

Auch zwischen den neu zu bebauenden Baugebieten 1 und 2 und dem Leinbach befinden sich weitere Privatgrundstücke, die zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Leinbach gequert werden müssten. Da eine Umsetzung der Maßnahme nicht sichergestellt werden kann, wird auf die entsprechende verbindliche Vorschrift im Bebauungsplan verzichtet.

Aufgrund der Bodeneigenschaften wird davon abgesehen, dezentrale Sickeranlagen im Plangebiet vorzuschreiben. Solche Anlagen wären auch in den neu zu bebauenden Gebieten 1 und 2, in denen Tiefgaragen vorgesehen und die Böden durch Altlasten kontaminiert sind, unrealistisch und werden daher auch aus diesen Gründen nicht vorgeschrieben.

Als Elemente der Niederschlagswasserbehandlung werden jedoch im Bebauungsplan die Errichtung von Zisternen zur Einleitung von Dachflächenwasser vorgeschrieben und der Versiegelungsgrad von Freiflächen begrenzt.

Vor dem Hintergrund des vorbeugenden Hochwasserschutzes, der Gewässerunterhaltung sowie zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes des Leinbaches, ist eine durchgängige Ausbildung des Gewässerrandstreifens entlang des Bachufers planungsrechtlich zu sichern. Das Anlegen eines solchen Randstreifens ist derzeit im Baugebiet 4 wegen der vorhandenen Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken nur eingeschränkt möglich.

Durch die Festsetzung gemäß § 9 (1) 10 BauGB wird hier im Bebauungsplan ein ca. 5 m breiter von Bebauung freizuhaltender Bereich planungsrechtlich gesichert.

11. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegt vollständig im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mittelneolithische Siedlung, Spätbronzezeitliche Siedlung, Späthallstatt- / frühlatènezeitliche Siedlung und Grabfund, Römische Siedlung, Gräberfeld und Römerstraße, Frühmittelalterliche Bestattungen“. Ein Verweis auf dieses archäologische Denkmal sowie auf die Bestimmungen der §§ 2, 8 und 15 DSchG wird in den Textteil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

12. Immissionsschutz

12.1. Allgemeine Aussagen zur Situation

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankenbacher Straße ist hier eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Zur Ermittlung der Pegelbereiche und der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wurde die Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG rw bauphysik aus Schwäbisch Hall mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Geräuschimmissionsprognose vom 16.11.2022 zusammengefasst worden.

12.2. Ergebnisse des Fachbeitrags, Immissionsschutzmaßnahmen

Wegen der prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden nach Empfehlungen des Gutachtens folgende Lärm-schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sowie Büros müssen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ausgebildet werden. Im Einzelfall genügen die Schalldämm-Maßnahmen niedrigerer Lärmpegelbereiche, wenn nachgewiesen wird, dass wegen der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude ein entsprechend niedrigerer maßgebender Außen-lärmpegel besteht.
- Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Auf dem Eckgrundstück in den Bereichen zwischen den drei geplanten Mehrfamilienhäusern in der Frankenbacher Straße müssen Glaswände oder ähnliche überwiegend transparente lärmschützende Wandscheiben errichtet werden.
- Bei Gebäuden mit Fassadenbereichen, an denen gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die schutzwürdige Räume nur an der lärmabgewandten Seite vorsehen. Wo dies nicht möglich ist, sind die anstehenden Beurteilungspegel durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das zulässige Schutzniveau zu reduzieren.

13. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende vier Bereiche, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster als altlastenverdächtig eingetragen sind:

- 13.1. Die Frankenbacher Straße 77-87, Flst. 3565 (Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Fläche Nr. 1269, „ehem. Tankstelle“, geführt. Die gesamte Fläche (Flst. 3565) ist für den relevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser in Beweismiveau 2, mit dem Handlungsbedarf-Kriterium Belassen-Neubewertung bei Änderung der Exposition bewertet. Kriterium: Entsorgungsrelevanz.

Die von der abgerissenen Tankstelle zurückgebliebenen unterirdischen Tankanlagen und Installationen wurden bereits zurückgebaut und vorhandene Bodenbelastungen beseitigt. In ca. 3 bis 5 Metern Tiefe sind noch lokale Bodenbelastungen / Bodenverunreinigungen vorhanden, die allerdings zu keinem Handlungsbedarf führen.

Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Boden in den o.g. Tiefen, kann es zu Mehrkosten bei der Entsorgung des Bodenmaterials im Vergleich zu natürlichem Boden kommen. Daher ist hier mit zusätzlichen Entsorgungskosten des Bodens zu rechnen.

13.2. Die Talstraße 13 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster, unter der Fläche Nr. 1249, „Schreinerei Talstraße 13“, geführt. Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B= Belassen. Kriterium: Entsorgungsrelevanz.

13.3. Der Bereich des zeitlich begrenzten Gewerbegebiets ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster, unter der Fläche Nr. 1250, „Schreinerei Talstraße 23“, geführt. Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B= Belassen. Kriterium: Entsorgungsrelevanz

13.4. Die Frankenbacher Straße 129 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster, unter der Fläche Nr. 1270, „Tankstellen Frankenbacher Straße 129“, geführt. Beweisniveau 1 Handlungsbedarf. OU = Orientierende Altlastenerkundung Kriterium: Vor einer Neubebauung oder sensibler Flächenumnutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch) ist eine orientierende Altlastenerkundung erforderlich.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf diese Bereiche hingewiesen.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Aufwertung des Gebiets und einer gewissen Vereinheitlichung der Gebäude werden in den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO aufgenommen. Der Bebauungsplan regelt durch örtliche Bauvorschriften die Dach- und die Freiflächengestaltung des Baugebiets sowie die Zurückhaltung des Niederschlagswassers. Auch Geländeänderungen werden durch eine örtliche Bauvorschrift eingeschränkt.

Die Dachform wird in bereits bebauten Wohngebieten umgebungstypisch als Satteldach vorgeschrieben. Ausgenommen davon sind südliche Gartenbereiche der vorhandenen Wohnbebauung in der Frankenbacher Straße und die Bebauung südwestlich der Talstraße, wo auch Flachdächer zulässig sind, da diese Dachform gerade für Anbauten häufig besser geeignet ist.

Auch die Länge der Dachaufbauten wird durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift eingeschränkt.

Die geplanten Wohnhäuser auf dem östlichen Eckgrundstück müssen entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit begrünten Flachdächern gebaut werden.

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen dürfen Stützmauern ausschließlich aus Naturstein oder hochwertigen Gabionen gebaut werden.

Um die durch die neue Bebauung verursachte Flächenversiegelung teilweise zu kompensieren, wird im Plangebiet auf den privaten Grundstücken die Zurückhaltung des Regenwassers in Zisternen vorgeschrieben. Dies gilt ausschließlich für

neue Bauvorhaben.

Der natürliche bzw. vorhandene Geländeverlauf muss im Quartier grundsätzlich erhalten werden, da es sich um ein Gebiet handelt, das in einem bebauten Umfeld liegt. Daher wird im Bebauungsplan die Veränderung des Geländes auf den privaten Baugrundstücken auf maximal ± 1 m eingeschränkt.

Der Bebauungsplan 42/14 „Bereich Talstraße“ hebt in seinem Geltungsbereich alle vorher geltenden Bebauungspläne auf. Da der rechtskräftige Bebauungsplan 38/16, der Werbeanlagen im Stadtteil Neckargartach regelt, ebenso aufgehoben wird, werden die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen aus dem Bebauungsplan 38/16 in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

15. Bodenordnung

Da die Planung im Bereich der Frankenbacher Straße und der Talstraße private und öffentliche Flächen in Teilen in Anspruch nimmt, wird zur Realisierung des Konzepts ein Grundstückstausch bzw. Erwerb und Veräußerung von Teilflächen durch die Stadt erforderlich sein (siehe Ziff. 16.)

16. Aussagen zum Grundbesitz

Der größere Teil des Geltungsbereichs ist Privateigentum. Die Stadt Heilbronn besitzt im Plangebiet die Straßengrundstücke sowie einzelne Grundstücke im Leinbachtal. Der Anteil der städtischen Flächen im Plangebiet beträgt ca. 21 %. Dabei handelt es sich zumeist um Straßenverkehrsflächen.

Für die Arrondierung der Straßenfläche im Bereich der Talstraße (Errichtung einer Wendeanlage, Parkstände) ist der Grunderwerb von mehreren Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 256 m² erforderlich. Im Bereich des Eckgrundstücks Frankenbacher Straße / Talstraße kommen zur Verbreiterung des Gehwegs entlang der Frankenbacher Straße weitere ca. 63 m² Grunderwerb hinzu. Dagegen kann auf der Westseite der Talstraße eine schmale Teilfläche von ca. 40 m² bislang städtischer Straßenfläche privatisiert (getauscht) werden.

17. Einnahmen und Ausgaben

Die Ausgaben für die Stadt entstehen durch Tiefbaumaßnahmen zur endgültigen Herstellung von Verkehrsflächen, insbesondere der Talstraße sowie voraussichtlich auch der Palmstraße. Erschließungsbeiträge werden zur weitgehenden Refinanzierung erhoben

Infolge von Grunderwerb oder Grundstückstauschgeschäften zum Ausbau der Talstraße mit einer Wendeanlage können Ausgaben für die Stadt entstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Palmstraße in den nächsten Jahren bauprogrammkonform als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche hergestellt wird. In die-

sem Fall werden entsprechende Erschließungsbeiträge entstehen.

gez.

Dr.-Ing. Schaufler
Eberbach den 05.09.2025