

Planungs- und Baurechtsamt

Heilbronn, 15.03.2021

Az.: 63/Pl-A/ja

App.: 2717

**Bebauungsplan 121/19 Heilbronn-Kirchhausen
„Buckelgärten“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage des Plangebiets und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	4
2.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand	4
2.2. Naturräumliche Gegebenheiten	5
2.3. Geltendes Planungsrecht	5
2.4. Flächennutzungsplan, Anpassung	5
2.5. Rahmenplan Ortskern Kirchhausen	5
2.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	6
3. Städtebauliche Erläuterung	6
3.1. Aussagen zur Konzeption	6
3.2. Technische Daten	7
4. Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
4.1. Art der Nutzung	7
4.2. Maß der Nutzung	8
4.3. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	8
4.4. Bauweise	9
4.5. Baugrenzen / Baulinien	10
4.6. Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5. Verkehr	10
5.1. Äußere Erschließung, ÖPNV	10
5.2. Innere Erschließung, öffentliche Parkplätze	11
5.3. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken	11
5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
6. Ver- und Entsorgung	11
6.1. Allgemeine Aussagen	11
6.2. Hausmüll	11
6.3. Elektrizität	12
6.4. Leitungsrecht Kanal	12
6.5. Abwasser	12
7. Öffentliche Grünfläche	12
8. Private Grünfläche	12
9. Natur und Landschaft	13
9.1. Allgemeine Aussagen zur Situation	13
9.2. Artenschutzuntersuchungen	13
9.3. CEF-Maßnahmen	13
9.4. FCS-Maßnahmen / Ausnahmegenehmigung	14
9.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
9.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
9.7. Zuordnungsfestsetzung	15

9.8. Wasser und Bodenschutz	15
9.9. Altlasten	15
9.10. Pflanzgebot	16
9.11. Extremhochwasser	16
10. Immissionsschutz / Straßenlärm	16
11. Örtliche Bauvorschriften	17
12. Denkmalschutz	17
13. Bodenordnung	18
14. Aussagen zum Grundbesitz	18
15. Einnahmen und Ausgaben	18

1. Lage des Plangebiets und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet betrifft das Quartier „Buckelgärten“, das am westlichen Rand des Ortskerns Kirchhausen liegt und ca. 3 ha groß ist. Es ist durch die Schlossstraße im Norden und im Osten, die Hausener Straße im Süden und den Wimpfener Weg im Westen umgrenzt. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Geltungsbereich „A“ definiert.

Eine Besonderheit des Plangebiets besteht darin, dass seine stadtteilprägende zentrale Lage direkt neben dem historischen Schlossplatz und dem Deutschorden-Schloss von Kirchhausen mit einer meist abwertenden vorhandenen Bebauung sowie mehreren brachliegenden Flächen im Quartier konfrontiert wird. Eine große Teilfläche in der Mitte des Quartiers ist derzeit nicht bebaut. Nach dem Abbruch einiger alter, in sehr schlechtem Zustand befindlicher Bauten besteht Bedarf, für diese Teilfläche ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Auch die bereits bebauten Randbereiche des Quartiers erfordern Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung.

Für das Quartier „Buckelgärten“ gilt bislang nur ein Baulinienplan (Stadtbauplan), der eine gesteuerte qualitätvolle Neuordnung und Nachverdichtung des Gebiets nicht zulässt. Da die städtebauliche Entwicklung des Quartiers auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen soll, ist es notwendig, den Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ aufzustellen.

Das Quartier „Buckelgärten“ grenzt im Südosten an den Knotenpunkt Hausener Straße / Schlossstraße, der bereits aufgeweitet wurde bzw. zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll. Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan 121/21 „Bereich Schlossstraße 48-54“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan setzt am Knotenpunkt eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Infolge späterer detaillierter Planungen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) soll ein Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (hinter der Lärmschutzwand) dem angrenzenden privaten Grundstück zugewiesen werden. Das geltende Planungsrecht lässt den geplanten Flächenverkauf nicht zu. Daher wurde eine Teilfläche des Knotenpunktes als Geltungsbereich „B“ in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend der erforderlichen Flächenaufteilung als private Grünfläche festgesetzt.

Die durch die vorgesehene neue Bebauung verursachten artenschutzrelevanten Eingriffe in das Schutzgut „Tiere“ müssen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Dafür wird östlich des Stadtteils in der Gemarkung Biberach (Gewann „Blinder Mann“) ein dritter Geltungsbereich als Geltungsbereich „C“ festgesetzt.

2. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

2.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Die Bebauung des Quartiers „Buckelgärten“ ist überwiegend durch zweige-

schossige Wohnhäuser mit Satteldächern und 1 bis 3 Wohneinheiten sowie einigen gewerblichen Bauten unterschiedlicher Bauzeiten geprägt. Die Wohnhäuser stehen zumeist straßenbegleitend am Rand des Quartiers, mit Ausnahme des Wohnhauses Schloßstraße 83/1 - 83/2.

Die Quartiersmitte ist ein überwiegend unbebauter, „grüner“ bzw. brach liegender und untergenutzter Bereich, der nach dem Abbruch alter Gebäude im Norden direkt an die stark befahrene Schloßstraße angrenzt. Außer Wohnnutzung befindet sich im westlichen Bereich am Wimpfener Weg ein Schuhgeschäft.

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Relief der „Buckelgärten“ ist durch eine in der Mitte des Quartiers von Westen nach Osten verlaufende Mulde geprägt. Diese ist das ehemalige Bachbett des nicht mehr existierenden Bachs „Führfelder Grund“. In Folge dessen liegen der nördliche Teil des Quartiers am Südhang und der südliche Teil am Nordhang. Der mittlere Teil (Mulde) und der südliche Teil (Nordhang) sind mit Obstbäumen und Sträuchern bewachsen.

2.3. Geltendes Planungsrecht

Für das Quartier „Buckelgärten“ (Geltungsbereich „A“) gilt der Stadtbauplan 121/S1 „Westlich Schloßstraße“ aus dem Jahr 1948. Dieser regelt lediglich die Straßenbegrenzungslinien und die überbaubaren Flächen. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 34 BauGB (sog. Einfügungsgebot).

Für den Geltungsbereich „B“ gilt der Bebauungsplan 121/21 „Bereich Schloßstraße 48 – 54“.

Geltungsbereich „C“ liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

2.4. Flächennutzungsplan, Anpassung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche nach § 1 (1) 2 BauNVO sowie als Fläche für den Verkehr nach § 5 (2) 3 BauGB (Schloßstraße) ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt in der Mitte des Quartiers allgemeines Wohngebiet und die bestehende Bebauung mit Wohnnutzungen und Einzelhandel am Rand des Quartiers als besonderes Wohngebiet fest. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.5. Rahmenplan Ortskern Kirchhausen

Das Quartier „Buckelgärten“ ist Bestandteil des in den Jahren 2009-2012 vom Planungs- und Baurechtsamt erarbeiteten Rahmenplans „Ortskern Kirchhausen“. Am 09.10.2012 hat der Gemeinderat den Rahmenplan „Orts-

kern Kirchhausen“ zur Kenntnis genommen. Der Rahmenplan sieht die im vorliegenden Gestaltungsplan dargestellten Entwicklungen grundsätzlich vor. Deswegen ist der Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ aus dem Rahmenplan entwickelt.

2.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für die Nachverdichtung bzw. die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten bzw. brachliegenden Flächen im Siedlungsgebiet aufgestellt wird. Die geplante Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet beträgt weniger als die in § 13 a Abs. 1 BauGB als Grenzwert festgelegte Fläche von 20.000 m². Da auch die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

3. Städtebauliche Erläuterung

3.1. Aussagen zur Konzeption

Für die weitere städtebauliche Entwicklung des Bereichs „Buckelgärten“ soll in erster Linie die große Baulücke zur Schlossstraße im Norden durch Neubauten geschlossen werden. An dieser Stelle wird eine riegelförmige Bebauung vorgesehen, die eine „Abschirmung“ von der Schlossstraße ergibt.

Als mögliche Nutzung wird hier eine Wohnnutzung, z.B. in Form eines Pflege- oder betreuten Seniorenwohnheims, vorgeschlagen. Die nach Süden ragenden Gebäudeflügel profitieren dabei von der begrünten Quartiersmitte und werden von der Schlossstraße im Norden durch einen den Lärmschutzanforderungen entsprechenden Gebäudeteil (z.B. mit einer Erschließungszone) abgeschirmt. Eine zusätzliche Abschirmung der Wohnnutzung von der Schlossstraße ist auch durch den vorhandenen Geländeverlauf gegeben, da der südliche Bereich etwa 2 bis 3 m tiefer als die Straße liegt.

Eine Teilfläche der Gebietsmitte ist als Grünfläche vorgesehen. Diese schließt an den im Rahmenplan vorgesehenen „Grünzug Kirchhausen“ östlich der Schlossstraße an. Die Grünfläche beinhaltet eine Fußwegverbindung zwischen dem Schlossplatz und dem in der Mitte des Quartiers geplanten Kinderspielplatz bzw. der neu geplanten Erschließungsstraße. Diese geplante Fußwegverbindung wird im Bereich des städtischen Flst. 660/1 zugleich als Zufahrt zu einer vorhandenen Garage genutzt, die Bestandschutz hat.

Im südlichen Teil der Quartiersmitte, etwa ab dem Wohnhaus Schlossstraße 83/1 - 83/2 bis zur vorhandenen Bebauung an der Hausener Straße, ist eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Hier ist ein Nachverdichtungspotenzial für ca. 12 bis 15 neue Wohngebäude vorhanden.

Für die Erschließung der geplanten Wohnhäuser und der Grünfläche mit dem Kinderspielplatz ist eine Erschließungsstraße, die im Norden und Osten in

die Schloßstraße mündet, mit einer zusätzlichen kurzen Stichstraße in der Mitte vorgesehen.

Der südwestliche Bereich der „Buckelgärten“ an der Hausener Straße bzw. Ecke Hausener Straße / Wimpfener Weg ist durch gestalterisch wenig attraktive, ältere gewerbliche Bauten geprägt. Hier können wahlweise auch neue Gebäude mit Wohn-/Büro- oder nicht störenden gewerblichen Nutzungen entstehen. Die Gebäudestellung kann sowohl trauf-, als auch giebelständig erfolgen.

3.2. Technische Daten

Flächenbilanz des Plangebiets (Geltungsbereich „A“):

Allgemeines Wohngebiet - Neubebauung:	1,45 ha	49 %
Besonderes Wohngebiet - Vorhandene Bebauung: (davon Privatwege: ca. 160 m ²)	1,14 ha	38 %
Öffentliche Grünfläche:	0,08 ha	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,31 ha	10 %

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	2,98 ha	100 %

Private Grünfläche im Geltungsbereich „B“: ca. 34 m²

Fläche für vorgezogene CEF-Maßnahmen
im Geltungsbereich „C“: 3949 m² (ca. 0,4 ha)

Einwohnerzahl:

Die derzeitige Einwohnerzahl im Quartier „Buckelgärten“ beträgt ca. 100 Einwohner. Bei der vollständigen Realisierung des Bebauungsplans kann im Quartier „Buckelgärten“ mit ca. 30 neuen Wohneinheiten und ca. 80 neuen Einwohnern in Einfamilienhäusern sowie bis zu 30 neuen Wohneinheiten / Einwohnern in Geschößwohnungsbauten (z.B. als Apartments in einem Seniorenwohnheim) gerechnet werden. Dadurch kann die Einwohnerzahl um ca. 110 zunehmen. Zusammen mit den bereits vorhandenen Einwohnern könnte somit die künftige Einwohnerzahl im Quartier „Buckelgärten“ auf etwa 210 Einwohner steigen.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1. Art der Nutzung

Der mittlere für die neue Bebauung vorgesehene Bereich des Quartiers wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies ermöglicht insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden, schließt jedoch andere hiermit verträgliche Nutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen nicht aus.

Die übrigen bereits bebauten meist durch Wohnnutzungen und Wirtschafts-

gebäude geprägten Teilflächen des Quartiers werden als besondere Wohngebiete 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 Wohngebieten in einem angemessenen Umfang zugelassen werden.

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

Auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind hier aufgrund des historisch geprägten Umfeldes (mit dem Deutschritterschloss und der Zehntscheune) standortfremd. Diese gewerbliche Nutzung wird im Plangebiet ebenso ausgeschlossen.

Der Entwurf für das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept der GMA aus Ludwigsburg sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Vergnügungsstätten vor. Aus diesem Grund werden hier Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen.

Im Plangebiet können sich jedoch ortskernprägende Nutzungen ansiedeln, wie z.B. kleinere Speise- und Ausschankrichtungen 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.

4.2. Maß der Nutzung

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

In den Randbereichen des Quartiers, wo eine Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsbauten vorhanden ist, hat die Bebauung eine höhere Baudichte. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,5 bis 0,6 und einer GFZ von 1,0 bis 1,2 festgesetzt. Bei den inneren Bereichen des Quartiers handelt es sich um eine geplante Wohnnutzung geringerer Dichte mit einer GRZ von 0,3 bis 0,35 und einer GFZ von 0,6 bzw. 0,7. Ausgenommen davon ist der nördliche Bereich, der für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Hier sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.3. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Im gesamten Plangebiet sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen, da dies der Umgebungssituation am ehesten entspricht. Zusätzlich ist auch ein Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss zulässig.

Die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen regeln die Gebäudehöhen zusätzlich zur Geschossigkeit. Im mittleren Bereich des Plangebiets, in dem neue Wohnbebauung als sog. Nachverdichtung vorgesehen ist, sind die festgesetzten Traufhöhen mit maximal 6,5 m etwas geringer als in den bereits bebauten Randbereichen des Quartiers (straßenbegleitende Bebauung am Wimpfener Weg, der Hausener Straße und der Schlossstraße) mit maximal 7,5 m bzw. ohne Höhenbegrenzung. Die Traufhöhe von 6,5 m ist ausreichend für eine zweigeschossige Bebauung. Größere Kniestockhöhen und Sockelbereiche sollen hier im neu zu bebauenden zentralen Bereich vermieden werden.

Die Traufhöhen sind auf das Fertiggelände bezogen und Geländeänderungen sind durch eine örtliche Bauvorschrift eingeschränkt (siehe Kap. 11.). Der Bebauungsplan enthält auch eine Festsetzung, mit der die Anrechnung bzw. Nichtanrechnung von Dachaufbauten auf die Traufhöhe geregelt wird, um Unklarheiten in den Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Abweichungen von der Traufhöhenfestsetzung werden als Ausnahmen zugelassen, wenn es sich um Doppelhaushälften handelt, die an bereits bestehende und entsprechend höhere Grenzbebauung (Brandwände) angebaut werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild für das Doppelhaus zu erreichen.

Im Norden des Quartiers sieht der Rahmenplan eine sog. Riegelbebauung vor, die die Wohnbereiche der Quartiersmitte vor Lärmimmissionen der Schlossstraße schützen soll. Dementsprechend wird hier zwar auch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, die aber ohne Traufhöhenbeschränkung insbesondere nach Süden wegen der ausgeprägten Hanglage mit drei bis vier Geschossen (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss + Untergeschoss) in Erscheinung treten kann, wobei Dach- und Untergeschoss keine Vollgeschosse sein dürfen.

4.4. Bauweise

In den meisten Bereichen des Plangebiets wird offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise müssen entsprechende Grenzabstände für die Hauptgebäude eingehalten werden. Mehrere ältere Bauten im Plangebiet, die ohne Grenzabstände 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 leistet daher einen indirekten Beitrag zum Erhalt der historisch geprägten Baustruktur im Quartier „Buckelgärten“.

In den zentral liegenden Bereichen für die neue Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise wird als offene Bauweise mit einer auf 15 m eingeschränkten Fassadenlänge definiert und bewirkt, dass hier keine überdimensioniert langen/breiten Baukörper entstehen.

4.5. Baugrenzen / Baulinien.

Im neu zu bebauenden mittleren Bereich des Plangebiets, in dem eine Umlegung stattfinden soll, werden in Anlehnung an den Gestaltungsplan dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies erleichtert die neue Parzellierung und ermöglicht den Bauherren eine ausreichende Flexibilität bei der Gebäudestellung. Da es sich um die Bebauung innerhalb des Quartiers handelt, wird die dadurch geschaffene Gestaltungsfreiheit keine Auswirkung auf die Gestaltung der Schlossstraße sowie des Schlossplatzes haben.

Entlang der Schlossstraße im Norden des Plangebiets soll die Bebauung eine klare räumliche Straßenbegrenzung darstellen. Daher werden hier teilweise Baulinien festgesetzt.

4.6. Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im neu zu bebauenden mittleren Bereich des Plangebiets sind ausschließlich Eigenheime vorgesehen. Daher ist die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 2 WE eingeschränkt. Die übrigen Bereiche des Quartiers (bereits bebaute Randgebiete und der für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Bereich im Norden) erhalten keine Einschränkungen der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude.

5. Verkehr

5.1. Äußere Erschließung, ÖPNV

Das Plangebiet liegt an der Schlossstraße, die gleichzeitig auch die Bundesstraße B 39 ist, sowie der Hausener Straße und dem Wimpfener Weg. Die äußere Erschließung ist dadurch gesichert. Haltestellen städtischer Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Hausener Straße, der Deutschritterstraße sowie am Wimpfener Weg.

Ein Teil der Schlossstraße im Norden des Plangebiets (Kurvenbereich) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Schlossstraße wird hier zu Gunsten der Verkehrs- und Fußgängersicherheit verbreitert.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Schlossstraße, die gleichzeitig die Bundesstraße B 39 ist, wird ein Teil des Kurvenbereichs durch ein Ein- und Ausfahrtsverbot von der direkten Erschließung ausgeschlossen. Die betroffenen Grundstücke können von der neu geplanten inneren Erschließungsstraße erschlossen werden.

5.2. Innere Erschließung, öffentliche Parkplätze

Die Erschließung der geplanten Eigenheime sowie des Kinderspielplatzes in der Mitte des Gebiets erfolgt durch eine geplante Straße, die über das derzeit brach liegende städtische Grundstück Flst. 605 sowie über das ebenso städtische Grundstück Flst. 604 führt. Diese etwa L-förmige Erschließungsstraße zweigt im Südosten und im Norden des Plangebiets von der Schlossstraße ab. Ergänzt wird das Erschließungssystem noch durch eine kurze Stichstraße in der Quartiersmitte. Da diese keine Wendeanlage erhält, wird sie nicht von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Am Abfuhrtag sind die Mülltonnen in der Nähe der Straßeneinmündung aufzustellen.

Öffentliche Parkplätze sind in zwei Bereichen an der inneren Erschließungsstraße vorgesehen, wodurch ca. 12 öffentliche Parkstände innerhalb des Quartiers „Buckelgärten“ entstehen.

5.3. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken

Notwendige private Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. In einer örtlichen Bauvorschrift ist geregelt, dass für Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche 2 PKW-Stellplätze erforderlich sind (s. Ziff. 11).

5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Mitte des Quartiers befindet sich ein Doppelhaus, dessen zwei Grundstücke keine direkte Erschließung durch die öffentlichen Straßen haben. Dieses Doppelhaus wird derzeit privat von der Schlossstraße über die Nachbargrundstücke erschlossen. Auch im Westen des Plangebiets ist ein Wohnhaus in der zweiten Reihe über das Nachbargrundstück vom Wimpfener Weg her erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin keine öffentliche Erschließung dieser Gebäude vor, da eine öffentliche Erschließung zusätzliche Kosten verursachen würde. Um die private Erschließung dieser Gebäude für die weitere Zukunft zu sichern, werden im Bebauungsplan die privaten Zuwegungen als Geh-, Fahr- sowie Leitungsrechte zu Gunsten der zu erschließenden Grundstücke festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Allgemeine Aussagen

Die neuen Baugrundstücke werden an die Leitungen in der neu geplanten Straße sowie an die bestehenden Leitungen und Abwasserkanäle in den vorhandenen Straßen angeschlossen werden.

6.2. Hausmüll

Die Abfuhr von Hausmüll wird über vorhandene Straßen und die neu geplanten

te winkelförmige innere Erschließungsstraße erfolgen. Im nördlichen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Schlossstraße ist ein Standort für Container der Wertstoffentsorgung vorgesehen.

6.3. Elektrizität

Etwa in der Mitte des Plangebiets ist ein Standort für eine Trafostation zur Gebietsversorgung mit Elektrizität geplant. Das Grundstück befindet sich am Rand der Verkehrsfläche der geplanten Erschließungsstraße.

6.4. Leitungsrecht Kanal

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf einen vorhandenen und das Plangebiet querenden Kanal aufgenommen. Es handelt sich um den verdolten ehemaligen Bach „Führfelder Grund“. Dieser Kanal ist mehrmals durch Bestandsgebäude überbaut. Die Kanaltrasse wird auf den privaten Flächen durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger gesichert. In dem für die neue Bebauung vorgesehenen Bereich liegt die Kanaltrasse im größten Teil unter einer neugeplanten Erschließungsstraße.

6.5. Abwasser

Das Abwasserkanalsystem ist derzeit ausreichend. Die Kanäle müssen jedoch mit der Zeit saniert werden, da die hydraulische Situation der tief liegenden Gebiete sich verschlechtern kann.

7. Öffentliche Grünfläche

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich besteht aus einem geplanten Kinderspielplatz und einer begrünten Fußwegverbindung zwischen dem Kinderspielplatz und dem Schlossplatz. Diese Fläche ist im Rahmenplan für den Ortskern Kirchhausen als Teil des sog. Grünzugs dargestellt. Die öffentliche Grünfläche und der Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche sind für die Bewohner / Kinder des Plangebiets bestimmt.

8. Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich „B“, am Knotenpunkt Schlossstraße / Hausener Straße, eine private Grünfläche fest. Nach der Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen am dort geplanten Kreisverkehr (Lärmschutzwand) wird diese Teilfläche im privaten Bereich hinter der Lärmschutzwand liegen und kann von Eigentümern des angrenzenden Grundstücks erworben werden.

9. Natur und Landschaft

9.1. Allgemeine Aussagen zur Situation

Wie bereits in Ziff. 2.1. dargestellt, liegt das Plangebiet im bebauten Ortskern von Kirchhausen mit zum Teil unbebauten, gärtnerisch genutzten Flächen. Nach dem Abbruch alter, in sehr schlechtem Zustand befindlicher Bauten liegt derzeit ein relativ großer Bereich (ca. 20 % der Quartiersfläche) brach und stellt auch keine wertvolle Begrünung des Quartiers dar.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Trotzdem enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote (Siehe Ziff. 9.4. und 9.7.).

9.2. Artenschutzuntersuchungen

Das Plangebiet wurde mehrmals nach dem Vorhandensein von gesetzlich geschützten Tierarten vor allem nach Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht. Infolge der Untersuchungen sind im Plangebiet mehrere geschützte Vogelarten sowie Fledermäuse und Zauneidechsen festgestellt worden (siehe Fachbeitrag Artenschutz vom 08.04.2019 des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dipl. Ing. Walter Simon aus Mosbach).

9.3. CEF-Maßnahmen

Der Gutachter stellte fest, dass vor dem Eingriff (Erschließung des Gebiets) eine Reihe von sog. vorgezogenen CEF-Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden muss. Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) werden gemäß § 44 Abs. 5 in Verbindung mit § 15 Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen des Artenschutzes verstanden, die noch vor dem Eingriff durchgeführt werden müssen. Es handelt sich um zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit einem entsprechenden Monitoring der Maßnahmenwirkung. Sie sollen dafür sorgen, dass die Lebensstätte (Habitats) der betroffenen Populationen in Qualität und auch Quantität erhalten werden.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population von festgestellten geschützten Arten ist im Bebauungsplan folgende CEF-Maßnahme als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 1 (9) 20 BauGB festgesetzt:

Der Abbruch bzw. Teilabbruch von Gebäuden und das Fällen der Bäume dürfen nur in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan schematische Darstellungen von Bereichen, auf denen CEF-Maßnahmen gemäß Gemeinderatsbeschluss

durchgeführt werden müssen. Dieser Beschluss wird zusammen mit der Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans beim Gemeinderat beantragt. Geplant ist, folgende CEF-Maßnahmen zu beschließen:

Im Bereich „Friedhof Kirchhausen“: Aufhängen von Nistkästen für Vögel, Fledermausnistkästen und Fledermaushöhlen an den Bäumen.

Im Bereich „Schloss Kirchhausen“: Aufhängen von Nistkästen für Vögel und Fledermausnistkästen an den Bäumen.

Die Zahl und die Qualität der aufzuhängenden Kästen und Höhlen sind aus dem Fachbeitrag Artenschutz von 08.04.2019 des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dipl. Ing. Walter Simon zu entnehmen. Der Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

9.4. FCS-Maßnahmen / Ausnahmegenehmigung

Der Gutachter stellte fest, dass in Folge der Realisierung der Planung bezüglich der Zauneidechsen ein sog. Verbotstatbestand gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt wird. Daher sind Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (sog. FCS-Maßnahmen - measures to ensure a favourable conservation status) erforderlich.

Zur Realisierung der FCS-Maßnahmen wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Ausnahme vom Verbotstatbestand beantragt. Diese Ausnahme wurde am 15.08.2019 bereits befristet bis 15.09.2020 erteilt. Nachdem die Frist abgelaufen ist und eine längerfristige Ausnahmegenehmigung nicht erteilt wird, wird eine erneute Beantragung rechtzeitig vor dem tatsächlichen Eingriff (Durchführung der Erschließungsmaßnahme) erforderlich.

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

Der Bebauungsplan weist für die FCS-Maßnahmen (siehe Ziff. 9.4.) einen dritten Geltungsbereich (Geltungsbereich „C“) südöstlich von Kirchhausen am Maienbach auf der Gemarkung Biberach (Flst. 4683) aus. Die Fläche des Geltungsbereiches „C“ wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind spezifische Strukturen zur Sicherung der Erhaltungszustandes der Population der Zauneidechsen gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz zu errichten.

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

Die durch die Planung vorgesehene Versiegelung des Bodens soll reduziert werden. Daher sind auf Grundstücken für Wohnnutzung Fußwege, Stellplätze und Zufahrten aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Flachdächer von Hauptgebäuden und flache oder flachgeneigte Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

Auch die unter Ziffer 9.3. beschriebene CEF-Maßnahme zum Zeitraum für Gebäudeabrissarbeiten und Baumfällungen wird aus Artenschutzgründen im Bebauungsplan als Maßnahme gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

9.7. Zuordnungsfestsetzung

Die außerhalb des geplanten Baugebiets im Geltungsbereich „C“ festgesetzten Maßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen, die gemäß Gemeinderatsbeschluss durchgeführt werden, werden zum Ausgleich den Baugrundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe wegen der baurechtlich zulässigen neuen Bebauung zu erwarten sind. Die Zuordnungsfestsetzung gilt ausschließlich für die neue Bebauung im allgemeinen Wohngebiet.

Somit kann eine Kostenerstattung gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB (Kostenerstattungsatzung) vom 28.07.1999 erfolgen.

9.8. Wasser und Bodenschutz

Unter den versiegelten Flächen verliert der Boden seine natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Zur Minderung der negativen Auswirkung der Flächenversiegelung setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Fußwege, Stellplätze, Parkplätze und Zufahrten fest (s. Ziff. 9.6.).

Auf eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung wird verzichtet, da kein offenes Gewässer in der unmittelbaren Nähe vorhanden ist. Der durch das Plangebiet in einem Kanal verlaufende verdolte Bach ist für diese Zwecke nicht ausreichend dimensioniert. Eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Bodeneigenschaften sowie der örtlichen Situation ebenso nicht sinnvoll.

Auf den privaten Grundstücken wird daher die Anlage von Zisternen als Maßnahme zum Zurückhalten von Niederschlagswasser vorgeschrieben (siehe auch Ziff. 11.).

9.9. Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei altlastverdächtige Flächen. Im Südosten (Fläche Nr. 775 – alte Schlosserei) und im Westen des Geltungsbereiches (Fläche Nr. 774 – ehemalige Tankstelle). Diese Flächen wurden in den Bebauungsplan als Hinweise übernommen.

9.10. Pflanzgebot

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 12 Standorte für das Anpflanzen standortgerechter Bäume festgesetzt. Auch auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzungen ermöglichen eine ortsbildgerechte Begrünung des Quartiers.

9.11. Extremhochwasser

Das Relief des Plangebiets ist durch eine in der Mitte des Quartiers von Westen nach Osten verlaufende Mulde geprägt. Es handelt sich um das ehemalige Bachbett des nicht mehr existierenden Bachs „Führfelder Grund“. In diesem Bereich liegt im Plangebiet die Flächenausbreitung eines sog. Extremhochwassers, die gemäß § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten definiert wird. Da das Extremhochwasser ein äußerst seltenes Ereignis ist (seltener als einmal pro 100 Jahren), ist eine Bebauung in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig. Ein Hinweis auf diesbezüglich besondere technische Bauanforderungen ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

10. Immissionsschutz / Straßenlärm

Das Quartier „Buckelgärten“ grenzt an die relativ stark befahrenen Straßen Schloßstraße (B 39), Hausener Straße und Wimpfener Weg an. Es ist daher mit Verkehrslärmemissionen zu rechnen.

Zur Ermittlung der Pegelbereiche und der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im geplanten Wohnquartier wurde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud aus Stuttgart mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete werden bis 7 dB(A) tags und bis 15 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden bis 11 dB(A) tags und bis 13 dB(A) nachts überschritten. Es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An den lärmabgewandten Gebäudefassaden und im Innenbereich des Quartiers werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden an allen Plangebäuden eingehalten.

Aktive Schutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind im Geltungsbereich „A“ aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Deshalb sind an den betroffenen Gebäudeseiten passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, aus denen sich die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben, sind im Textteil des Bebauungsplans dargestellt. Das Gutachten empfiehlt, eine den Anforderungen des Lärmschutzes entsprechende Gebäudeplanung.

11. Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Aufwertung des Gebiets und einer gewissen Vereinheitlichung der Gebäude werden in den Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO aufgenommen. Der Bebauungsplan regelt durch örtliche Bauvorschriften die Dach- und die Freiflächengestaltung des Baugebiets sowie die Zahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Zurückhaltung des Niederschlagswassers. Auch Geländeänderungen werden durch eine örtliche Bauvorschrift eingeschränkt.

Die Dachform wird umgebungstypisch als symmetrisches Satteldach vorgeschrieben. Auch die Länge der Dachaufbauten wird durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift eingeschränkt. Im Norden des Plangebiets ist Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier werden auch Flachdächer zugelassen und somit eine flexible Planung ermöglicht.

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen dürfen Stützmauern nicht höher als 1 m und ausschließlich aus Naturstein oder hochwertigen Gabionen gebaut werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Nachverdichtung u.a. mit Eigenheimbebauung handelt, kann häufig von zwei Autos pro Haushalt ausgegangen werden. Um ein Parkierungsproblem möglichst zu vermeiden, wird daher im Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für größere Wohneinheiten (Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche) auf zwei erhöht.

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

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

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs „A“ des Plangebiets befinden sich drei gemäß §§ 2 und 12 DSchG denkmalgeschützte Objekte:

- Keller des Gebäudes Schlossstraße 101
- Eckständer mit einer Nische und Madonnenfigur am Gebäude Schlossstraße 83
- Figur der Maria Immaculata am Gebäude Hausener Straße 10.

Diese Objekte werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Einige am südlichen und am westlichen Rand der Schloßstraße sowie teilweise am nördlichen Rand der Hausener Straße liegende Grundstücke befinden sich innerhalb einer archäologischen Denkmalfläche des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereiches Kirchhausen. In diesen gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal ausgewiesenen Denkmalbereichen sind archäologische Funde und Befunde zu erwarten, die eine archäologische Untersuchung bzw. Dokumentation erforderlich machen. Im Textteil des Bebauungsplans sind die Grundstücke mit Flurstücksnummer ebenso nachrichtlich übernommen.

13. Bodenordnung

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist ein Umlegungsverfahren im Bereich des allgemeinen Wohngebiets erforderlich.

14. Aussagen zum Grundbesitz

Im Eigentum der Stadt Heilbronn befinden sich etwa 25 % (ca. 0,76 ha) der Fläche des Quartiers „Buckelgärten“ (Geltungsbereich „A“), die vorhandenen Straßenflächen und die am Kreisverkehr Schloßstraße / Hausener Straße als Privatgrün festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Flst. 581 (Geltungsbereich „B“). Auch die Fläche des Geltungsbereiches „C“ (Flst. 4683) ist städtisch.

Die restlichen Flächen des Plangebiets (Geltungsbereich „A“) sind in Privateigentum.

Wegen der geplanten Straßenverbreiterung im Kurvenbereich der Schloßstraße und der planungsrechtlichen Sicherung des bereits vorhandenen Gehwegs ist im Nordosten bzw. Osten des Plangebiets Grunderwerb erforderlich.

15. Einnahmen und Ausgaben

Da die Stadt Heilbronn im Quartier „Buckelgärten“ Grundstücksflächen besitzt, die infolge der Neuplanung in die Umlegung einbezogen werden, ist mit Einnahmen aus dem Verkauf von Bauplätzen zu rechnen.

Die Stadt muss die Erschließungsanlagen herstellen. Infolge der Refinanzierung durch Erschließungsbeiträge können bis zu 95 % der Erschließungskosten erstattet werden. Kosten für die Verbreiterung der Schloßstraße trägt die Stadt Heilbronn.

gez.
Dr. Böhmer