

# **STADT HEILBRONN**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 06B/24 "Happelstraße 17" in Heilbronn**

### **Begründung**

**Stand: 01.12.2021**

Planung:

**Stefanie Hanisch**  
Johannesstraße 5

67346 Speyer    Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## 1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Geltungsbereich	2
3	Planungserfordernis	2
4	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	3
5	Städtebauliche Erläuterungen	5
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
7	Verkehr	8
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Natur und Landschaft, Artenschutz	10
10	Klimaschutz	15
11	Immissionsschutz	16
12	Wasser- und Bodenschutz	18
13	Örtliche Bauvorschriften	18
14	Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse	18
15	Einnahmen und Ausgaben	19
16	Durchführungsvertrag	19

## 2 Geltungsbereich

### Lage und Umgriff

Das Plangebiet liegt im Süden der Heilbronner Kernstadt unmittelbar nördlich des Südbahnhof-Areals. Es handelt sich um ein Eckgrundstück nördlich der Happelstraße und östlich der Urbanstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 2.548 m<sup>2</sup> und umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 5582/1.

Der Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn "Happelstraße 17" zur Änderung der Bebauungspläne 06B/S1 und 07A/25 und der Ortsbausatzung 1939 überplant einen bereits bestehenden Siedlungsbereich.

## 3 Planungserfordernis

Die beiden Tochterunternehmen des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes ARKUS gGmbH und PPSG gGmbH planen im Zuge der Sanierung des von ihnen genutzten Gebäudes Happelstraße 17 einen Anbau, die Aufstockung und Nutzungsänderung des Gebäudes.

Das bestehende Gebäude soll um 45 kleine Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, ein Angebot an Tagungs- und Gemeinschaftsräumen und ein Kultur-, Familien- und Quartierszentrum bereichert werden und als inklusives Mehrgenerationenhaus mit spezifischen Service- und Betreuungsleistungen fungieren (Haus der Parität).

Die geplante Aufstockung um zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, die einem urbanen Gebiet entsprechende Nutzungsmischung und die damit verbundene Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die vorhandene Verkehrslärmbelastung des Plangebiets erfordern eine planungsrechtliche Absicherung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **4 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen**

### **4.1 Bestand und Nutzungen**

Das Flst. 5582/1 ist langjährig bebaut und versiegelt.

Auf dem Grundstück befindet sich im Westen entlang der Urbanstraße ein großes mehrgeschossiges Gebäude (Hausnummer 17) und im Südosten an der Happelstraße ein kleineres zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit nördlichem eingeschossigen Anbau und einer Trafostation an der östlichen Grundstücksgrenze (Hausnummer 17a).

Die dazwischenliegenden Grundstücksflächen sind überwiegend asphaltiert und werden als Andienungsflächen und für Kfz-Stellplätze genutzt. Grünflächen sind nur in sehr untergeordnetem Umfang vorhanden: Am Gebäude Happelstraße 17a befinden sich kleinere Pflanzbeete zur Einfassung von Stellplätzen und der Eingangsbereiche.

Aktuell befindet sich im ARKUS-Gebäude Nr. 17 im Erdgeschoss eine Gastronomie und Tagescafeteria sowie das Kultur- und Familienzentrum. Im 1. Obergeschoss sind hauptsächlich Büroräume untergebracht. Im 2. Obergeschoss befinden sich Büroräume und eine Kindertagesgruppe. Das Dachgeschoss ist derzeit weitestgehend ungenutzt. Schwerpunkte der ARKUS gGmbH liegen als Sozialdienstleister in den Bereichen Beschäftigung, Qualifizierung, Vermittlung und Sprachförderung. Seit 2019 ist ARKUS auch Quartiersmanager im Gebiet Heilbronner Süden.

Die PPSG gGmbH im Gebäude Happelstraße 17a ist spezialisiert auf Mahlzeitendienste sowie den Bereich der ambulanten und teilstationären Pflege.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich an der Happelstraße und an der Urbanstraße einige Straßenbäume im Gehwegbereich.

### **4.2 Verfahren**

Vor Beginn des Verfahrens wurde ein Bebauungskonzept erstellt und mit den städtischen Ämtern abgestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
- das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG
- für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ erfüllt diese Voraussetzungen. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann, wie im vereinfachten

Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 2, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung mit Bürgern und Behörden abgesehen und gemäß Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Am Ende des Verfahrens wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt. Die Prüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgen in Kapitel 9.1. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und wird in Kap. 9.2 behandelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.04.2021 stellt das Bauvorhaben dar und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **4.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt) nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z). In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen vorhandene soziale Nutzungen durch eine Maßnahme der Innenentwicklung intensiviert und vorhandene Gebäude weitergenutzt werden. Es besteht derzeit kein Bedarf, den Planbereich zur Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsnutzungen umzunutzen. Die geplante Nutzung ist daher mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn von 2003 ist das Gebiet als gemischte Baufläche (wohngebietsorientiert) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die geplante Nutzung geht somit mit dem Flächennutzungsplan konform.

### **4.4 Geltendes Planungsrecht**

Bisher rechtskräftig auf diesen Flächen sind die Ortsbausatzung von 1939, der Bebauungsplan (Baulinienplan) 06B/S1 "Nördlich Happelstraße" (1925), der Bebauungsplan 07A/25 "Südstadt" (1995), der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelt und der Bebauungsplan 07A/30 "Werbeanlagen Südliche Innenstadt" (2005), der Werbeanlagen im Gebiet ausschließt.

Die Ortsbausatzung definiert für diesen Bereich Baustufe IIa (Wohngebiete mit Gewerbebetrieben). Dies entspricht nach heutiger Baunutzungsverordnung (BauNVO) etwa einem Mischgebiet.

Mit dem Bebauungsplan 06B/24 werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 06B/S1 und des Bebauungsplanes 07A/25 sowie der Ortsbausatzung von 1939 aufgehoben. Der Bebauungsplan 07A/30 gilt für das Flurstück 5582/1 unverändert weiter.

## **5 Städtebauliche Erläuterungen**

### **5.1 Aussagen zur Konzeption**

Das bisher mit einem Steildach versehene dreigeschossige Bestandsgebäude Happelstraße 17 soll aufgestockt und zu einem Flachdachgebäude umgebaut werden. Im Norden erfolgt ein Anbau in östliche Richtung, der das langgestreckte Gebäude in L-Form ergänzt. Insgesamt werden durch die Umbaumaßnahme die alten Firsthöhen in etwa eingehalten; im südlichen Gebäudeteil mit künftig vier Geschossen werden sie etwas unterschritten, im nördlichen Gebäudeteil mit künftig fünf Geschossen etwas überschritten.

Die beiden Treppenhäuser überragen die Flachdächer jeweils, da hier Aufzugsüberfahrten und Ausgänge zum Dach vorgesehen sind. Das Flachdach des niedrigeren Gebäudeteils soll als Dachgarten ("Urban Gardening") genutzt werden.

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 20.04.2021 erläutert das Vorhaben und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Nutzungskonzept**

Die bestehenden Nutzungen werden um das Angebot Wohnen für die Zielgruppen Senioren mit Beeinträchtigungen, Alleinerziehende mit Kind(ern), junge pflegebedürftige Menschen, Studenten mit körperlichen Beeinträchtigungen, Mitarbeiter und Auszubildende mit Beeinträchtigungen sowie verschiedene spezifische Service- und Betreuungsleistungen ergänzt.

Eine umfassende rollstuhl- und rollatorgerechte Bauweise soll das Leben mit Gehbeeinträchtigungen und Gehbehinderungen im Haus der Parität erleichtern. Ergänzt wird die behindertengerechte Gestaltung durch konzeptionelle Services mit dem Ziel der Hilfe zur Selbsthilfe der einzelnen Zielgruppen untereinander.

Das Raumprogramm beinhaltet gemäß VEP folgende Punkte:

#### Erdgeschoss

Der Gastronomiebetrieb bleibt bestehen. An diesen angegliedert soll ein Multifunktionsraum für Schulungen und Tagungen, für Veranstaltungen, sowie für das Angebot eines Kultur-, Familien- und Quartierszentrums entstehen. Der neue Anbau wird einer reinen Wohnnutzung zugeführt.

#### 1. Obergeschoss

Die Büroräumlichkeiten sowie das Tagesmütterzentrum sollen bestehen bleiben. Im Altbau entstehen Räumlichkeiten für die Bewohner. Der neue Anbau wird auch hier einer reinen Wohnnutzung zugeführt.

#### 2., 3. und 4. Obergeschoss

Hier entstehen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit Service- und Betreuungsangeboten.

#### Dachfläche

Die Fläche wird als Dachterrasse hauptsächlich durch die Bewohner und Mitarbeiter genutzt. Große Dachflächen werden bereichsweise extensiv begrünt.

#### Kellergeschoss

Hier befinden sich die Abstellräume der Bewohner für Fahrräder, sowie Nebenräume zum Lagern von Materialien und Lebensmittel für den Gastronomiebetrieb. Auch die Heizungsanlage und Technik ist im Keller untergebracht. Ein Aufenthalt von Menschen ist hier nicht vorgesehen.

Insgesamt entstehen 45 Wohnungen:

- 32 x 1 Zimmer-Whg. mit 32-49m<sup>2</sup>
- 13 x 2 Zimmer-Whg. mit 54-58 m<sup>2</sup>

### Freiflächen

An die Gastronomie ist eine Terrasse angeschlossen, die tagsüber genutzt werden soll.

Eine großflächige Entsiegelung der Asphaltflächen ist vorgesehen. Hoffläche und offene Kfz-Stellplätze werden mit sickerfähigem Pflaster belegt. Nebenflächen und Fahrradstellplätze erhalten einen unbefestigten wassergebundenen Belag. Bereichsweise werden Flächen vollständig entsiegelt, um Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen zu schaffen.

### Erschließung

Die Erschließung und die Grundstückszufahrten erfolgen wie bisher über die Urbanstraße und die Happelstraße, wobei die Zufahrt an der Urbanstraße künftig nur noch für Feuerwehr und als Rettungsweg zur Verfügung steht.

Für die geplanten Nutzungen und die 45 Wohneinheiten sind 34 Stellplätze im Hofbereich vorgesehen. Davon sind 24 Stellplätze als Dreifachparker über Flur an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Hof und im Keller zur Verfügung gestellt.

## 5.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und überplant einen bereits bestehenden Siedlungsbereich.

<b>bestehende Nutzung</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Geltungsbereich	2.548	0,25	100,0
Gemischte Baufläche/Baustufe IIa	2.548	0,25	100,0
Gebäudegrundfläche inkl. Nebengebäuden	1.141	0,11	44,8
Asphaltierte/versiegelte Hofflächen (Stellplätze und Zufahrten, sonstige Abstellflächen, Freisitz)	1.307	0,13	51,3
Begrünte/unversiegelte Hofflächen	100	0,01	3,9

<b>geplante Nutzung</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Geltungsbereich	2.548	0,25	100,0
Urbanes Gebiet	2.548	0,25	100,0
Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	1.359	0,13	53,3
davon Dachbegrünung: extensiv	660		
Dachgarten	270		
Terrasse, Treppenabgang	126	0,01	5,0
Stellplätze und Zufahrten (Hofflächen)	893	0,09	35,0
Begrünte Hofflächen	170	0,02	6,7

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen) von ca. 1.400 m<sup>2</sup> fest. Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (s. Ziffer 4.2)

Im Geltungsbereich entstehen 45 Wohneinheiten. Es sind je nach Größe der Wohnung ca. ein bis zwei Bewohner je Wohnung zu erwarten, insgesamt ca. 58 Bewohner.

## **6 Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt, da dessen allgemeiner Nutzungszweck gemäß BauNVO die geplanten Nutzungen des Vorhabens und den neuen Gebietscharakter am besten abbildet.

Zulässig sind ein multifunktionales Mehrgenerationenhaus mit Wohnungen, Gastronomie, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Einrichtungen für Veranstaltungen, Verwaltung und Ausbildung, Hauswirtschaftsräumen und ein Verwaltungsgebäude (Bestand) sowie die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen analog des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Daher kann der Bebauungsplan 07A/25 "Südstadt" (1995), der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelt, im Geltungsbereich aufgehoben werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Grund (GRZ)- oder Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Die zulässige Grundfläche definiert sich durch die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Satz 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden. Die Überschreitung kann durch die wasserdurchlässige Ausführung der Hof- bzw. der Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie die vorgesehene Dachbegrünung kompensiert werden. Zudem entspricht die intensive Grundstücksnutzung der Bestandssituation (s. Kap. 5.2).

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bzw. der maximalen Trauf- und Firsthöhen beim Bestandsgebäude Nr. 17 a entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Metern über dem unteren Bezugspunkt EFH = 175,31 m NHN angegeben.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden in der Planzeichnung gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig (um 30 cm) erhöht, um so auf unvorhergesehene konstruktionsbedingte Abweichungen im Zuge der vertiefenden Planung reagieren zu können. Ebenso sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig.

Mit der Planung werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete (GRZ 0,8, GFZ 3,0) eingehalten bzw. mit einer

GRZ von ca. 0,6 und einer überschlägig ermittelten GFZ von 2,2 deutlich unterschritten. Die für das urbane Gebiet vorgesehene geringere Abstandsfläche von 0,2 der Gebäudehöhe nach LBO Baden-Württemberg wird durch den Neubau ebenfalls eingehalten.

### 6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert, um die Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten überschritten werden, um unwägbarere kleinere Abweichungen vom vorliegenden VEP bei der weiteren Planung zu ermöglichen. Zudem sind bauliche Anlagen ohne nennenswerte Höhenentwicklung wie die geplante Terrasse im Bereich des Haupteingangs oder Treppenabgänge außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auch Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen analog zum Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Für die projektierten Parksysteine über Flur wird eine gesonderte Fläche festgesetzt.

## 7 Verkehr

### 7.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Urbanstraße im Westen und die Happelstraße im Süden. Von beiden Seiten sind Grundstückszufahrten vorhanden, wobei die Zufahrt von der Urbanstraße aus künftig nur noch als Rettungszufahrt für die Feuerwehr dienen soll.

Im Bereich der Grundstückszufahrt Happelstraße ist zwischen den Gebäuden ein Sichtfeld von ständigen Sichthindernissen wie Mauern oder Strauchpflanzungen freizuhalten, um dem ausfahrenden Verkehr eine freie Sicht auf den Gehwegbereich zu ermöglichen.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden.

### 7.2 Ruhender Verkehr und Stellplatzbedarf

Im Geltungsbereich gibt es keine öffentlichen Parkplätze. Der Stellplatzbedarf bzw. die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wurde für den VEP anhand der VwV Stellplätze vom Vorhabenträger bzw. dem Architekturbüro ermittelt und mit der Stadt Heilbronn abgestimmt:

#### Nichtwohnnutzung

Verkehrsquelle	Fläche in m <sup>2</sup>	Stellplatzschlüssel	notwendige Kfz-Stellplätze
Gastronomie	Gasträum 210 m <sup>2</sup>	9 je m <sup>2</sup> Gasträum	23
Multifunktionsräume	ohne Flur/WC Bestuhlung mit 48 Sitzplätzen	1 je 6 Stühle	8
Büroflächen Arkus	4 Büros 65 m <sup>2</sup>	1 je 35 m <sup>2</sup>	2
Sozialräume – Bewohnertreff	Bestuhlung mit 20 Sitzplätzen	1 je 6 Stühle	4
Tagesmütterzentrum			3
Tagesstruktur Groß-	Bestuhlung mit 28 Sitzplätzen	1 je 6 Stühle	5

raum für Betreuung			
<b>Summe</b>			<b>45</b>
<u>Kriterien ÖPNV</u> Aufgrund der Einbindung des Plangebiets in den ÖPNV können die notwendigen Kfz-Stellplätze (mit Ausnahme der 3 Stellplätze für das Tagesmütterzentrum) gemäß VwV Stellplätze auf 60 % reduziert werden; d.h. 28 Stellplätze sind noch erforderlich.			<b>28</b>
<u>Ersatz durch zusätzliche Fahrradstellplätze</u> Gemäß § 37 Abs. 1 LBO kann bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen. 7 Kfz-Stellplätze können somit durch 28 Fahrradstellplätze ersetzt werden.			<b>21</b>

## Wohnnutzung

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Aufgrund der besonderen Zielgruppen wird teilweise auf den Ansatz für Behindertenwohnheime Bezug genommen. Für einen Teil der Wohnungen im Bereich bestehender Flächen des Altbaus wird auf § 37 Abs. 3 LBO Bezug genommen, wonach bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Dachausbau, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt, von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen abgesehen werden kann.

Verkehrsquelle	Anzahl Wohnungen	Stellplatzschlüssel	notwendige Kfz-Stellplätze
Wohnungen für Menschen mit Handicap, Pflegebedürftige, Junge Pflege, Behinderte im Rahmen des Car-Sharing-Konzeptes	25	1 je 12,5 Plätze, mindestens jedoch 3	3
Wohnungen für sozial schwache Menschen, Alleinerziehende in 1- bis 2-Zimmer Wohnungen.	10	1 je Wohnung	10
	10	Ansatz Dachausbau	0
<b>Summe</b>			<b>13</b>

## Fahrradstellplätze

Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach dem nach Art, Größe und Lage des Bauvorhabens zu erwartenden Bedarf.

Verkehrsquelle	Anzahl Wohnungen	Stellplatzschlüssel	notwendige Fahrradstpl.
Erforderlich als Ersatz von Kfz-Stpl.	-	-	28
Nichtwohnnutzung	-	Vorschlag	22
Wohnungen für sozial Schwache, Alleinerziehende	20	Vorschlag	10

Wohnungen für Menschen mit Handicap	25	Abweichung für körperlich eingeschränkte Personen	0
<b>Summe</b>			<b>60</b>

Insgesamt sind für das Bauvorhaben 34 Kfz-Stellplätze und 60 Fahrradstellplätze erforderlich. Diese können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (s. Lageplan VEP).

### 7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Radius von 300 m bzw. bis 600 m befinden sich mehrere Haltepunkte der Stadtbuslinien (Südbahnhof West und Süd, Stuttgarter Brücke).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nur bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Nichtwohnnutzung von Bedeutung.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nachverdichtung erforderlichen baulichen Voraussetzungen sind gegeben. Das Plangebiet ist an das Mischwasser-Kanalsystem angeschlossen.

Im Gebiet befindet sich eine Trafostation, die vom Bauvorhaben nicht berührt wird.

## 9 Natur und Landschaft, Artenschutz

### 9.1 Umweltbelange

Das Plangebiet im südlichen Stadtgebiet von Heilbronn ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt und wird derzeit für soziale Einrichtungen genutzt. Es bestehen keine übergeordneten grünordnerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet. Das bisher geltende Planungsrecht ist in Kapitel 4.4 aufgeführt. Zur Beurteilung relevanter Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung wird daher der Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Planerstellung herangezogen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder geschützten Biotope nach BNatSchG oder NatSchG BW innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung.

Im Bestand sind ca. 96 % der Fläche versiegelt. Im direkten Umfeld der Gebäude befinden sich auf ca. 100 m<sup>2</sup> Grünstreifen mit Stauden und einigen Ziergehölzen, aber auch mit Rasingersteinen und Kies. Diese Flächen besitzen keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung für die o.g. Schutzgüter.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Happelstraße (Spitzahorn und Sommerlinden) und der Urbanstraße (Platanen) mehrere Straßenbäume. Nach derzeitigem Kenntnisstand können alle Straßenbäume erhalten werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in Kap. 9.2 dargestellt.

Fazit:

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Die vorgesehenen 7 Baumpflanzungen, die Begrünung von mindestens 150 m<sup>2</sup> der Hoffläche und die vorgeschriebene Dachbegrünung der Flachdächer verbessern die Durchgrünung des Plangebiets im Vergleich zur Ist-Situation deutlich. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten einzureichen und mit dem Grünflächenamt der Stadt Heilbronn abzustimmen.

## **Schutzgut Fläche und Boden**

Boden:

Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 BBodSchG zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Durch die Planung sind somit nur bereits versiegelte oder stark veränderte Stadtböden betroffen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt (im Sinne des Bodenschutzgesetzes) als gering eingestuft wird.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Altlasten/Kampfmittel:

Der Bebauungsplan berührt eine altlastverdächtige Fläche (Altstandort Nr. 644) mit der Bezeichnung "Altstandort Brennmaterialhandlung, Happelstraße 17-31, Heilbronn", die auf Beweinsniveau 1 in orientierende Erkundung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingestuft ist.

Auf dem Flurstück Nr. 5582/1 sind altlastenrelevante Vornutzungen (unterirdische Tanks) vorhanden, die vor der Neubebauung technisch zu erkunden sind.

Ferner wurde der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, im Zweiten Weltkrieg stark bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss somit gerechnet werden. Es werden flächenhafte Vorortüberprüfungen vor Beginn der Baumaßnahmen empfohlen.

Bodendenkmale:

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Fazit:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Bodens kommt es durch das Planvorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes (wasserdurchlässige Hofflächen, Dachbegrünung, Pflanzflächen) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes, sondern eher zu einer Verbesserung.

Es werden bestehende Gebäude aufgestockt und erweitert und die vorhandene, erschlossene Fläche effektiver genutzt. Die vorliegende Innenentwicklungsmaßnahme dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, da der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden kann, indem eine angemessen verdichtete Nutzungsstruktur innerhalb des Heilbronner Stadtgebiets realisiert wird.

Die Vorbelastung des Bodens durch Schadstoffe und evtl. Bombenblindgänger sind im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt.

### **Schutzgut Wasser**

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. In der Happelstraße verläuft der verdolte Cäcilienbach. Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz oder Wassergesetz BW sind nicht betroffen. Es besteht kein Hochwasserrisiko im Plangebiet.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und als Altlastenverdachtsfläche mit dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorbelastet. Die Einstufung auf Beweismiveau 1 erfolgt mit dem Handlungsbedarf in OU= Orientierende Erkundung. Bei der Neubebauung ist der Altlastenverdacht auszuräumen.

#### Fazit:

Das Schutzgut Wasser wird im Bestand als Schutzgut mit geringer Bedeutung eingestuft.

Im Zuge der Planung wird durch die vorgeschriebene wasserdurchlässige Ausführung der Hofflächen im Vergleich zum Ist-Zustand der Versiegelungsgrad reduziert. Die extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 13 cm bewirkt in gewissem Umfang eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser, ebenso tragen die Baumpflanzungen zu einer Regulierung des Niederschlags bei. Durch diese Maßnahmen kann Niederschlagswasser wieder vermehrt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und damit auch die städtische Kanalisation entlastet werden.

Insgesamt führt die Planung daher nicht zu einer Verschlechterung bezüglich des Schutzgutes Wasser, somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet im südlichen Stadtgebiet ist nach der gesamtstädtischen Klimaanalyse einem Übergangsbereich von Gewerbe-/Industrieklimatop und Stadtklimatop bzw. dem klimatischen Ungunstraum zuzuordnen. Das Plangebiet ist hinsichtlich Luftverschmutzung, sommerlicher Erwärmung und eingeschränkter Austauschbedingungen vorbelastet. Die Flächen im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung und die asphaltierten Hofflächen bis auf wenige Pflanzbeete vollständig versiegelt.

#### Fazit:

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Bestand als Schutzgut mit geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der innerstädtischen Belüftungssituation zu befürchten, da die Gebäudekubaturen des Bestandes nicht maßgeblich erweitert werden. Durch die Bauungsplanaufstellung ist kein höherer Versiegelungsgrad im Vergleich zur Ist-Situation zu erwarten. Im Bauungsplan werden die Begrünung der Flachdächer, Baumpflanzungen und das Anlegen von Pflanzflächen im Hof vorgeschrieben.

Durch diese Maßnahmen kann die Aufheizung der Flächen reduziert werden, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Die Bäume binden CO<sub>2</sub> und nehmen Luftschadstoffe auf. Insgesamt führt die Planung daher nicht zu einer Verschlechterung bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft, somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

Das Plangebiet ist an der Ecke Happelstraße/Urbanstraße durch eine III-geschossige Bebauung aus den 1920er Jahren mit Steildach geprägt. Daneben befinden sich auf dem Grundstück ein kleineres Gebäude mit geneigtem Dach, Anbauten jüngerer Datums und eine asphaltierte Freifläche (Parkplatz). Ortsbildprägend an dieser Stelle sind ferner die Straßenbäume außerhalb des Geltungsbereiches in der Happel- und Urbanstraße. Die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet selbst haben keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild.

Durch die Aufstockung des Eckgebäudes Happelstraße 17 wird das Ortsbild verändert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Gegenüberstellung von Alt- und Neubebauung dargestellt, die aufzeigt, wie die neuen Kubaturen die bisherige Höhenentwicklung im Wesentlichen einhalten. Die geplante bis zu V-geschossige Flachdachbebauung korrespondiert mit der gegenüberliegenden Neubebauung auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhof-Areals und fügt sich städtebaulich ein.

Baumpflanzungen und die neue Gestaltung der Freiflächen werten das Erscheinungsbild des Bauvorhabens zusätzlich auf.

#### Fazit:

Die Planung bedeutet somit gegenüber dem aktuellen Bestand keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

#### Lärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Urbanstraße (B 27). Das Plangebiet ist im Hinblick auf Lärm als vorbelastet einzustufen.

Durch die Entwicklung des Plangebiets erhalten die Geräuscheinwirkungen eine Relevanz hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, da im Zuge der städtebaulichen Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind. Zur detaillierten Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation im Plangebiet und zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. Kap. 11).

#### Nutzung

Die vorhandenen sozialen Nutzungen im Plangebiet werden beibehalten bzw. intensiviert und durch Wohnnutzungen ergänzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der BauNVO, die Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten. Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Planungsgebiet keine Bedeutung.

#### Fazit:

Zur Bewältigung des Verkehrslärms sieht der Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schallschutz vor. Nach Umsetzung sämtlicher in Kap. 11 genannten Maßnahmen verbleiben keine kritischen schalltechnischen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter bekannt. Durch die Planung werden keine sonstigen Sachgüter beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

### **Wechselwirkungen**

Enge Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Fall zwischen den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt, da durch die Entsiegelung die Grundwasserneubildung gefördert wird. Zudem ist bei der Entsiegelung von Böden der Umgang mit evtl. belasteten Böden zu beachten und eine geordnete Entsorgung des Aushubmaterials sicherzustellen.

Ferner ist die Wechselwirkung des Einflusses der Begrünung auf Kaltluftentstehung/Kleinklima und als ortsbildprägender Faktor relevant.

### **Vermeidung von Abfällen und sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die ordnungsgemäße öffentliche Abfallentsorgung ist für das Bestandsgebiet gewährleistet. Es erfolgt ebenfalls eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.

### **Nutzung erneuerbarer Energie**

Im Bebauungsplanentwurf sind keine Maßnahmen für erneuerbare Energien festgesetzt. Die Dachflächen eignen sich für eine Nutzung von Solarenergie.

## **9.2 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Zur Abschätzung etwaiger Anforderungen des Artenschutzes im Zuge der vorliegenden Planung wurde daher eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro AWL, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm erstellt.

Dabei musste geklärt werden, ob die Gebäude bzw. deren Umfeld in irgendeiner Form aktuell durch einheimische Vogelarten oder andere europarechtlich geschützte Arten genutzt werden und ob weiterhin durch den Abbruch der Gebäude und die Überformung des Planungsgebiets Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können.

Die faunistische Untersuchung wurde anhand einer Begehung am 10.07.2020 durch den o.g. Gutachter durchgeführt, der Untersuchungsbereich entspricht dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Gehölzen in der Happel- und Urbanstraße.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten kommen aufgrund der Standorteigenschaften im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Es wurden alle Gebäudeteile auf Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Käfer und Schmetterlinge hin kontrolliert und hinsichtlich ihrer Habitatsignung für diese mit folgendem Ergebnis bewertet:

Es existieren keine geeigneten Nistplätze gebäudebewohnender Vögel im oder am abzubrechenden Gebäude. Durch den Abbruch der Gebäude können keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt werden, da diese keine Fortpflanzungsstätten für Vögel enthalten.

Vorkommen von Fledermäusen im Außenbereich der abzubrechenden Gebäude sind nicht möglich, da keine geeigneten Spaltenquartiere existieren. Die Dachböden sind für quartiersuchende Fledermäuse völlig unzugänglich. Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Durch den Abbruch der Gebäude können keinerlei Quartiere zerstört oder Individuen von Fledermäusen getötet werden, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Es sind daher keine vertieften Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Kein Handlungsbedarf besteht ebenso für Reptilien, Amphibien, Käfer und Schmetterlinge aufgrund der fehlenden Habitateignung und der von anderen Beständen isolierten Lage des Plangebiets. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

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

Es werden folgende Maßnahmen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung im Bebauungsplan festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

- Hof- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauart

Um Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und damit auch die städtische Kanalisation zu entlasten sind befestigte Flächen wie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. Als dauerhaft wasserdurchlässige Bodenbeläge können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder wassergebundene Decken verwendet werden.

- Dachbegrünung

Durch die extensive Begrünung der Dachflächen wird die Aufheizung der Flächen reduziert und im gewissen Umfang auch eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht. Um dies zu erreichen, muss das Substrat mindestens eine wirksame Stärke (Höhe) von 13 cm aufweisen.

### **9.4 Pflanzgebot und Pflanzbindung**

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind Baumstandorte und Pflanzflächen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplans übernommen, um sie planungsrechtlich zu sichern.

Der Investor verpflichtet sich, dem Baugesuch einen Freiflächengestaltungsplan beizufügen und mit dem Grünflächenamt der Stadt Heilbronn abzustimmen.

## **10 Klimaschutz**

Aufgrund der Vorprägung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen klimatischen Verhältnisse im südlichen Heilbronner Stadtgebiet durch die vorliegende Planung nicht weiter beeinträchtigt werden. Durch die angestrebte Entsiegelung und Dachbegrünung kann stattdessen eine Verbesserung des Mikroklimas erzielt werden. Die vorgeschriebenen Baumplantungen und Dachflächenbegrünungen für Flachdächer tragen dazu bei, Kohlenstoff-Dioxid (CO<sub>2</sub>) zu binden.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die die Nutzung regenerativer Energiequellen einschränken.

## 11 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 06B/24 ist die Lärmsituation zu beachten, die sich aus der unmittelbaren Lage an der Urbanstraße (B 27) ergibt. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Verkehrsstrasse, die bereits heute auf das Plangebiet einwirkt.

Im Bebauungsplanverfahren wurde daher eine entsprechende schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart vom 27.08.2020) durchgeführt, um geeignete Festsetzungen bzgl. der Lärmsituation treffen zu können.

### 11.1 Anforderungen der DIN 18005 und der 16. BImSchV

Die **DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau** gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Als Zielvorstellungen sind schalltechnische Orientierungswerte für die unterschiedlichen Baugebietsarten nach BauNVO angegeben, deren Einhaltung bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen anzustreben ist.

Bei Überschreitungen im Bestand soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss auch auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z.B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Das Urbane Gebiet (MU) ist in der DIN 18005 bisher nicht berücksichtigt. Die Städtebauliche Lärmfibel des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2018) empfiehlt hierbei, den Orientierungswert für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum den Orientierungswert von 50 dB(A) (für Verkehrslärm) zu belassen.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005-1 stellen die **Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV** (Verkehrslärmschutzverordnung) ein weiteres Abwägungskriterium dar.

Die Immissionsgrenzwerte betragen für Kern-, Dorf- und Mischgebiete 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Das Urbane Gebiet (MU) ist auch hier bisher nicht aufgenommen.

### 11.2 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung stellt fest: "An der **westlichen Fassade** des geplanten Baukörpers betragen die Beurteilungspegel durch die Immissionen des Straßenverkehrs tags bis 70 dB(A) und nachts bis 63 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an der Westfassade tags bis 7 dB(A) und nachts bis 13 dB(A) überschritten. An der **Süd- und Nordfassade** betragen die Beurteilungspegel tags bis 66 dB(A) und nachts bis 59 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden dort tags bis 3 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) überschritten. An der **Ostfassade** werden die Orientierungswerte der DIN18005 tags und nachts eingehalten."

Die schalltechnische Untersuchung führt weiter aus: "Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese Grenzwerte (behelfsweise für Kern-, Dorf- und Mischgebiete) stellen die Schwelle der Zumutbarkeit da. Die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die sog. "Schwelle der Gesundheitsgefahr" bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB (A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr liegen entlang der geplanten Westfassade nachts über der Schwelle der Gesundheitsgefahr."

### **11.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen und Lüftungseinrichtungen, Außenwohnbereiche**

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16 BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen, was im vorliegenden Fall aufgrund der städtebaulichen Lage nicht umgesetzt werden kann.

Für Aufenthalts- und Schlafräume werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 definiert, die als Bemessungsgrundlage für die Schallschutzmaßnahmen dienen: Außenbauteile (Wände, Fenster) im Bereich von Aufenthalts- und Schlafräumen müssen Schalldämmwerte entsprechend der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche aufweisen.

Dazu wird die Karte 4 der schalltechnischen Untersuchung, die die entsprechenden Lärmpegelbereiche für jedes Geschoss zeigt, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausnahmsweise genügen für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen die Schalldämmmaße niedrigerer Lärmpegelbereiche, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass im Bereich des Bauvorhabens z.B. aufgrund von dauerhaft verringertem Verkehrslärm niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel bestehen.

Schalldämmung ist nur bei geschlossenem Fenster effektiv. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Im Bebauungsplan 06B/24 werden daher ab Lärmpegelbereich III zusätzliche Lüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlafräumen vorgeschrieben.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die für die einzelnen Immissionsorte erforderlichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018) und erforderlichen Lüfter für Schlafräume nach VDI 2719 tabellarisch aufgeführt (Anlagen A4-A10). Die Notwendigkeit von Lüftern entsteht in etwa ab Lärmpegelbereich III. Nur in wenigen Grenzfällen an der Nord- und Südfassade liegt der Immissionsort im Lärmpegelbereich III, es ist aber kein Lüfter erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen hier einen etwas besseren Schutz.

Wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel eines betroffenen Fassadenbereiches nicht über 50 dB (A) nachts liegt, kann von den o.g. Anforderungen an den Schallschutz abgewichen werden. Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

Für den Tagzeitraum sind auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone u.a. zu schützen. In der schalltechnischen Untersuchung wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) genannt, ab dem Lärmschutzmaßnahmen wie verglaste Loggien, Wintergärten, Gabionenwände u.ä. zu ergreifen sind. Der entsprechenden Abbildung in der schalltechnischen Untersuchung zur Pegelverteilung tags ist zu entnehmen, dass die relevanten Freibereiche des Vorhabens inklusive der Terrasse lärmabgewandt liegen und nicht betroffen sind. Beim Dachgarten auf dem südlichen Gebäudeteil werden die Beurteilungspegel nur am

westlichen Rand überschritten. Balkone sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Daher werden keine diesbezüglichen Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

## **12 Wasser- und Bodenschutz**

Der Bebauungsplan berührt eine altlastverdächtige Fläche (Altstandort Nr. 644), die auf Be-weisniveau 1 in orientierende Erkundung eingestuft ist. Betroffen ist der Wirkungspfad Bo-den-Grundwasser.

Im Plangebiet (Flurstück Nr. 5582/1) sind altlastenrelevante Vornutzungen (unterirdische Tanks) vorhanden, die vor der Neubebauung technisch zu erkunden sind, um den Altlasten-verdacht auszuräumen.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort enthalten; die Ver-dachtsfläche ist nicht kennzeichnungspflichtig.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 Dachgestaltung**

Das Dach des Gebäudes Happelstraße 17 wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Flachdach ausgebildet. Es ist mit einer Substratschicht von mind. 13 cm zu begrünen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Dachterrassennutzung mit Extensivbegrünung und mobilen Hochbeeten (Urban-Gardening) ist zulässig.

### **13.2 Dachaufbauten**

Technische Aufbauten auf dem Dach dürfen die Höhe der baulichen Anlage um bis zu 1,00 m überschreiten. Damit sie jedoch optisch nicht in Erscheinung treten, ist ein entsprechen- den Abstand zur Dachkante einzuhalten.

### **13.3 Zahl der Stellplätze**

Die zugrunde liegende Stellplatzermittlung ist Kap. 7.2 zu entnehmen. Mit der Einschränkung der Stellplatzverpflichtung soll dem abweichenden Bedarf der Bewohner und Zielgruppen im Plangebiet, der innerstädtischen Lage des Bauvorhabens und der begrenzten Grundstücks- fläche entsprochen werden. Ein Großteil der Stellplätze (24 Stellplätze) wird in platzsparen- der Bauart als Dreifachparker ausgeführt.

Zusätzlich sind mindestens 60 Fahrradstellplätze herzustellen. Ein Teil davon wird offen zu- gänglich im Bereich des Hofes, ein Teil in Kellerräumen untergebracht.

## **14 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück Nr. 5582/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf dem gemein- sam genutzten Gelände befindet sich der Geschäftssitz der ARKUS GmbH und der PPSG GmbH als zwei gemeinnützigen und selbständigen Tochterunternehmen des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Baden-Württemberg e.V.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **15 Einnahmen und Ausgaben**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen dem Vorhabenträger Kosten in Höhe von voraussichtlich 33.000 € (Verwaltungsaufwand, Vergabe von Planungsleistungen, Gutachten etc.).

Aufgrund der Erstattung des Verwaltungsaufwands („Kostenerstattung für Leistungen des Planungs- und Baurechtsamts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 17.12.2018“) entstehen Einnahmen in Höhe von voraussichtlich 10.300 € für die Stadt Heilbronn.

## **16 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens und zur Übernahme von bestimmten Kosten.

Speyer, den 01.12.2021

gez. Hanisch  
**STADTLANDPLAN**