



Stadt

Niedernhall

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Bahnhofstraße/Warrweg“

Gemarkung Niedernhall

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 07.05.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	8
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
5.3	Plandaten	10
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	16
7.5	Umgang mit Bodenaushub	16
7.6	Immissionen	16
7.7	Verkehr	18
8.	Angaben zur Planverwirklichung	19
8.1	Zeitplan	19
8.2	Bodenordnung	19

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Niedernhall hat sich zum Ziel gesetzt, das Gesamtareal südlich der Altstadt im Bereich des Warrwegs und der Bahnhofstraße städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu wurde in Zusammenarbeit mit der STEG ein integriertes Entwicklungskonzept entwickelt, in welchem städtebauliche Ziele und Maßnahmen formuliert sind.

Neben der Schaffung von zusätzlichen, dringend notwendiger Parkierungsflächen und einer verbesserten Verkehrsführung sollen demnach vor allem auch die zukünftige Wohnbauentwicklung und insbesondere die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum erreicht werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Ziele der Stadt soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Zentrales Planungsziel ist die Bereitstellung von zusätzlichem altersgerechtem Wohnraum, der den anhaltend wachsenden Bedarf innerhalb der Stadt Niedernhall mittel- und langfristig decken soll. Im Plangebiet soll dieser Bedarf dabei durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in zentrumsnaher Lage unmittelbar südlich der Altstadt gedeckt werden. Ergänzend soll im Bereich der Bahnhofstraße auch die Umsetzung weiterer Wohngebäude ermöglicht werden.

Zudem kann das Plangebiet auch dem Thema Parken in Zentrumsnähe für eine verbesserte Verkehrsführung im Bereich des Warrwegs Rechnung tragen. Ziel ist es, dass die innerstädtischen Quartiere vom Autoverkehr befreit werden und die für die Sicherung der Altstadt als Wohnstandort und belebter Mittelpunkt der Stadt dringend benötigten Parkierungsflächen geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Warrweg“ wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ausgearbeitet und vorgelegt.

3.2 Bestandssituation



Abb. Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.-2: Fotos Bestandssituation (Eigene Aufnahmen)

Das Plangebiet ist bereits mit drei Wohnhäusern, dem Feuerwehrgebäude und dem alten Bahnhofsgebäude bebaut. Im Plangebiet verlaufen die Bahnhofstraße sowie ein Teil des Warrwegs. Südlich des alten Bahnhofsgebäudes befindet sich aktuell noch der Recyclinghof von Niedernhall. Nördlich der Feuerwehr wurde bereits ein öffentlicher Parkplatz errichtet. Östlich des Wohnhauses Warrweg 2 befindet sich eine Schotterfläche die bereits als Stellplatzfläche genutzt wird. Südlich des Warrwegs befinden sich im Bereich von zwei abgebrochenen Gebäuden weitere Schotterflächen. Im Bereich nördlich und südlich des Warrwegs befinden sich zudem zahlreiche Kleingärten.

Umgebung des Plangebiets

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Stadtmauer sowie der Stadtkern. Im Westen grenzen Kleingärten an das Plangebiet an. Im Osten verläuft die ehemalige Bahnstrecke mit dem Fuß- und Radweg. Nordwestlich des Plangebietes wurde kürzlich das Gesundheitszentrum „Haus an der Linde“ eröffnet. Im Süden grenzen Grünflächen an das Plangebiet.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den nordöstlichen Teil des Bebauungsplans liegt der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ von 1956 und für den äußersten Nordosten die Innenbereichssatzung „Altstadt III 2. Erweiterung“ von 2016 vor. Für das restliche Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Niedernhall zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

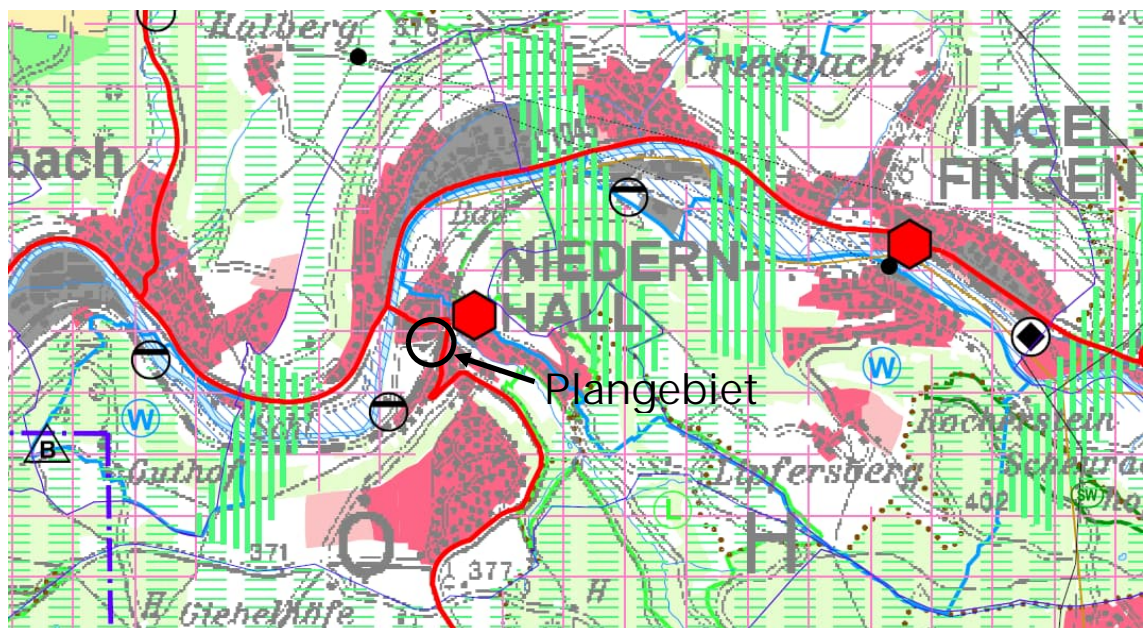


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Niedernhall als Kleinzentrum ausgewiesen. Dabei soll Niedernhall zusätzlich unterzentrale Funktionen erfüllen. Gemäß Plankapitel 2.4.0 ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren und neue Bauflächen sind an der Ortstypik zu orientieren. Gemäß Plankapitel 2.4.1 ist Niedernhall als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus festgelegt.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung vorgeprägt. Die Verlagerung des Recyclinghofs und die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie altersgerechten Wohnungen im Bereich der Bahnhofstraße führt zu einer Verbesserung. Die geplanten Nutzungen fügen sich in den Randbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung ein. Der Standort des Seniorenzentrum in der Nähe zum Stadtkern sowie am Stadtrand zur offenen Landschaft bietet älteren Menschen in Bezug auf soziale Interaktion sowie Ruhe und Erholung eine hohe Lebensqualität.

Daraus erschließt sich eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen und der Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Kochertal teilweise als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, Bahnfläche, sonstige Fläche dargestellt. Zudem ist der Standort der Feuerwehr symbolisch gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell im Rahmen der 4. Änderung der 7. Fortschreibung geändert. Die geplante Wohnbaufläche hat einen Flächenumfang von ca. 0,82 ha. Zudem wird eine Fläche von ca. 0,14 ha als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Schaffung von Parkierungsflächen im Bereich des Warrwegs wird symbolisch im Flächennutzungsplan dargestellt.

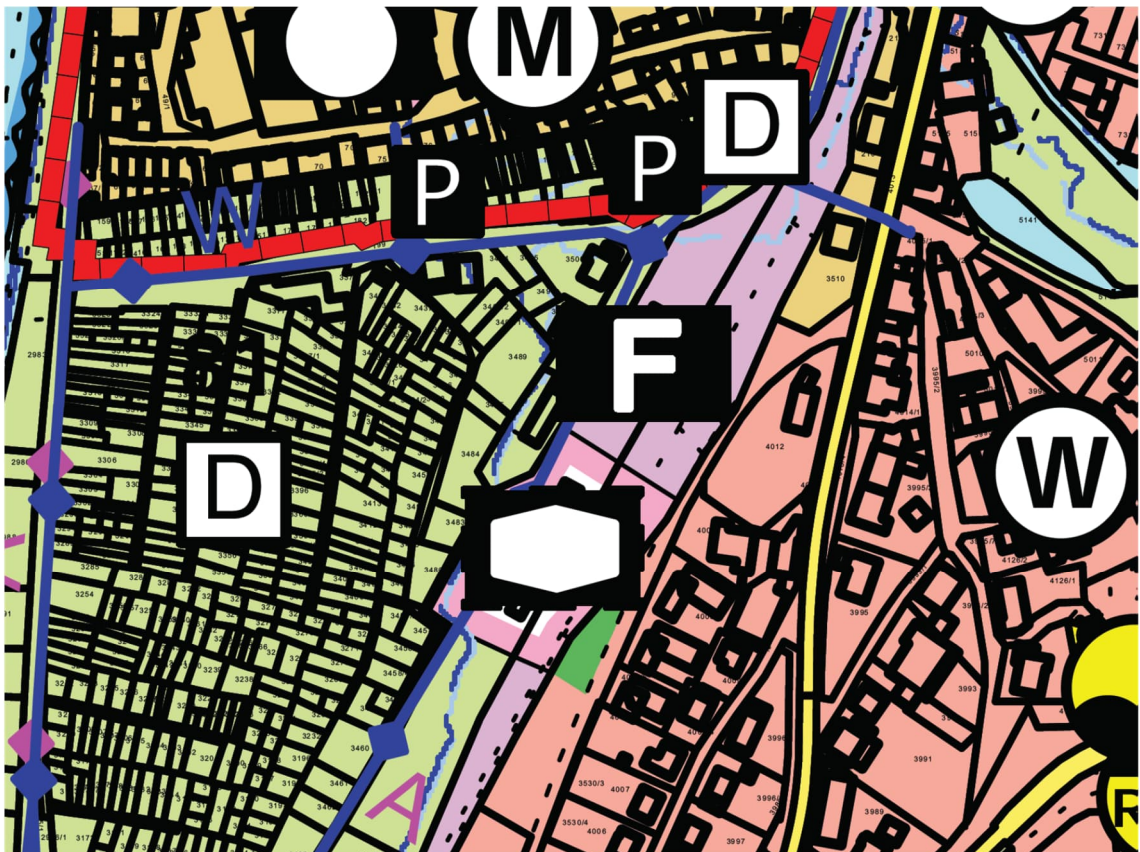


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

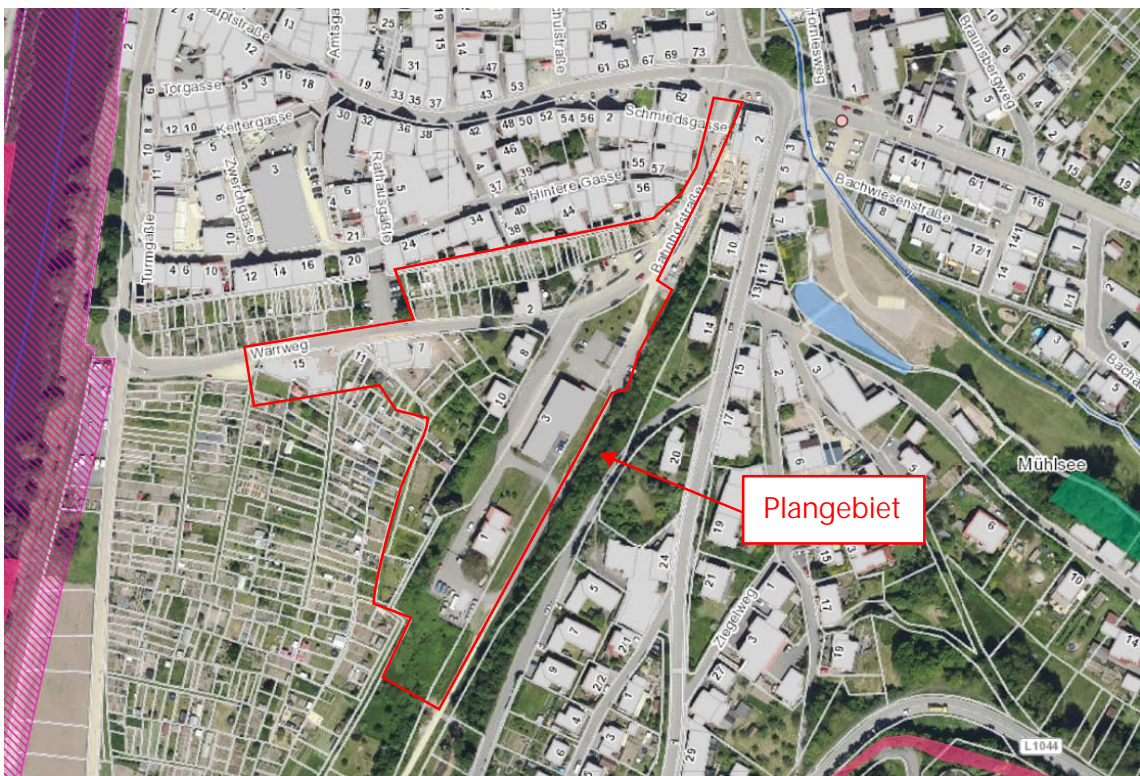


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.03.2023)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

Gemäß dem Daten- und Kartendienst befinden sich auch keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Die Fläche befindet sich in einem bei einem Überschwemmungsereignis HQ₁₀₀ geschützten Bereich. Die Fläche befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}. Insbesondere ist der nördliche Teil der Bahnhofstraße und der Warrweg betroffen. Im Bereich des Warrwegs reicht das HQ_{extrem} straßenseitig bis an die bestehenden Wohnhäuser heran. Das Feuerwehrhaus sowie das alte Bahnhofsgebäude befinden sich außerhalb der Überschwemmungsfläche.

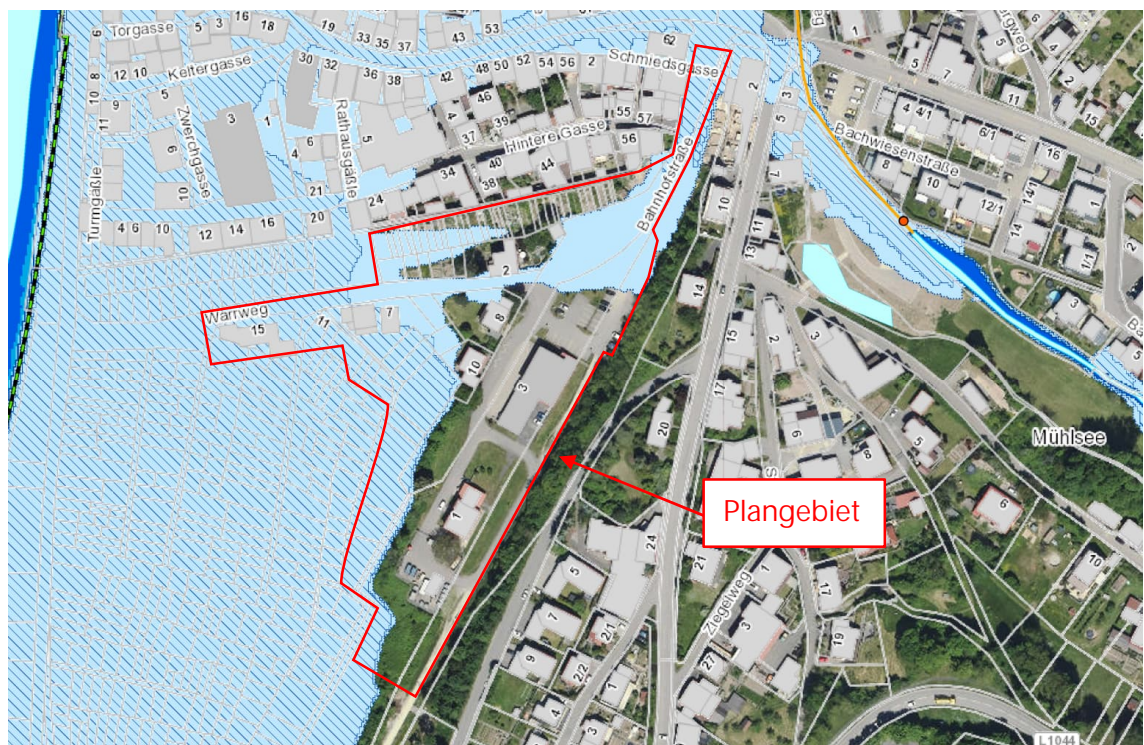


Abb. 5: Überschwemmungsgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.03.2023)

4.4 Denkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Der nach § 19 DSchG als Gesamtanlage ausgewiesene historische Stadtkern Niedernhalls zeichnet sich durch eine fast quadratische Anlage mit S-förmiger Mittelachse aus, an dessen Hauptstraße sich repräsentative Wohnhäuser des 16. bis 19. Jahrhunderts reihen. In dieser inneren Stadtstruktur ragen einzelne Bauwerke wie die beiden Keltern, die Stadtkirche und das Rathaus hervor, welche als Hochpunkte die Stadtsilhouette von weitem prägen. Ein weiteres stadtbildprägendes Element der Gesamtanlage ist die größtenteils erhaltene mittelalterliche Stadtmauer mit Salz-, Malefiz- und Säuturm, welche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG ausgewiesen ist. Besonders

eindrucksvoll ist die ehemalige Stadtumwehrung an ihrer unverbauten Südseite, an der vorgelagerte Krautgärten zusammen mit der Grabensituation eine selten gut überlieferte historische Stadtansicht ausbilden.

Archäologische Denkmalpflege

Im Nordosten der Bahnhofsstraße befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Latènezeit und merowingerzeitliches Gräberfeld“ (Listen-Nr. 2, s. Kartierung). Im Bereich Südostecke der Stadtmauer und südlich davon wurden 1922 urnenfelder- und latènezeitliche Siedlungsreste angeschnitten sowie 1937 mehrere merowingerzeitliche Gräber. Es ist in diesem Bereich mit weiteren Siedlungsbefunden in Form von Gruben, Hausgrundrissen, Grabfunden etc. sowie mit archäologischem Fundmaterial zu rechnen.

Darüber hinaus sind durch die Planung das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung“ (21M) sowie der archäologische Prüffall „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Niedernhall“ (1M) betroffen.

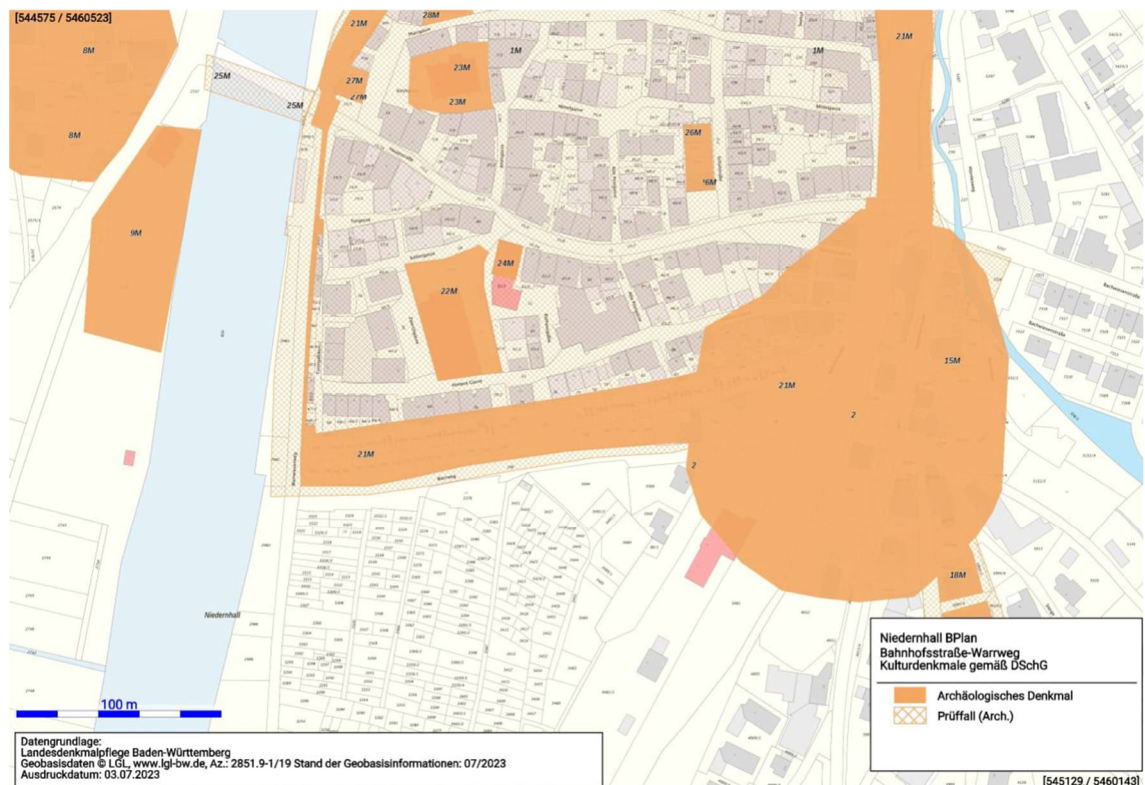


Abb. 6: Archäologische Denkmalpflege (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege BW)

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen

verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das städtebauliche Konzept umfasst den Bereich um die Bahnhofstraße sowie ein Teilbereich des Warrwegs. Die bereits bestehenden öffentliche Parkieranlage soll um weitere öffentliche Stellplatzflächen im Bereich des Warrwegs sowie der Bahnhofstraße ergänzt werden.

Die drei bestehenden Wohngebäude sowie das Feuerwehrhaus werden in das Plangebiet einbezogen und in ihrem Bestand gesichert bzw. in geringem Maß Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße soll mit einer Seniorenwohnanlage sowie weiteren Wohngebäuden altersgerechter Wohnraum sowie Pflegeplätze geschaffen werden.

Das alte Bahnhofsgebäude soll für eine Tagespflegeeinrichtung und weiteren Wohnraum umgebaut werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Bahnhofstraße und den bestehenden Warrweg. Im Bereich des Übergangs von Warrweg und Bahnhofstraße zwischen den beiden bestehenden Wohngebäuden soll die Engstelle aufgelöst werden und hierfür die Fahrbahn verbreitert werden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Bahnhofstraße bzw. dem Warrweg erschlossen.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut und an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Der Aufbau eines Trennsystems ist aktuell wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen auch die neu geplanten Vorhaben an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Auf den Baugrundstücken selbst ist aber bereits jetzt eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorzubereiten, um bei einem späteren Ausbau des Kanalnetzes eine getrennte Ableitung zu ermöglichen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	2,1 ha	
Nettobauland	7.261 m ²	34,8 %
davon: Wohngebiet	4.773 m ²	23,9 %
Sondergebiet	2.488 m ²	11,9 %
Gemeinbedarf	1.961 m ²	9,5 %
davon: Feuerwehr	1.961 m ²	9,5 %
Verkehrsflächen	7.899 m ²	38,0 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	4.120 m ²	19,8 %
Weg	556 m ²	2,7 %
Wirtschaftsweg	297 m ²	1,4 %
Parkierung	2.486 m ²	12,0 %
Verkehrsgrün	440 m ²	2,1 %
Grünflächen	3.666 m ²	17,6 %
davon: Öffentliche Grünflächen	1.012 m ²	4,8 %
Privatgrün	2.654 m ²	12,8 %
Versorgungsflächen	30 m ²	0,1 %

Städtebauliche Kennwerte	
Bestehende Wohngebäude	3
Seniorenwohnanlage / Pflegezentrum	1
Wohngebäude für betreutes Wohnen	2
Geplante Pflegeplätze	ca. 45
Geplante Wohneinheiten für betreutes Wohnen	ca. 22
Geplante Öffentliche Parkplätze	ca. 60
Bestehende Öffentliche Parkplätze	ca. 24

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Plangebiet folgende Baugebiete festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden bis auf die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ - SO_{SZ}

Klarstellend wird in diesem Bereich festgesetzt, dass das sonstige Sondergebiet der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen dient. Es sind Nutzungen wie allgemeines Wohnen, betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Baugebiete festgesetzt.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl für das sonstige Sondergebiet orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung des Seniorenzentrums und wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der voraussichtlichen Versiegelung des geplanten Vorhabens und dient der bestmöglichen Ausnutzung des Grundstückes.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen an den bestehenden Gebäuden und für die noch nicht bebauten Bereiche am Niveau des bestehenden Geländes und wird durch eine Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden für die Bestandsgebäude durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und orientieren sich am Bestand. Für die noch nicht bebauten Bereiche werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese leitet sich aus der Vorhabenplanung ab. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen werden dreigeschossige Gebäude zugelassen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Baufelder für die Neubebauung ermöglichen eine ausreichende Flexibilität in der individuellen Bebauung der Grundstücke. Die Baufelder werden parallel zur geplanten Erschließungsstraße ausgewiesen. Es ergibt sich damit eine einheitliche, attraktive Straßenraumsituation.

Angelehnt an den Bestand wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m bzw. 70 m. Damit sollen am Feuerwehrstandort Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden und das geplante Vorhaben zum Seniorenzentrum ermöglicht werden.

Tiefgarage und Nebenanlagen

Für die neu geplante Wohnbebauung (betreutes Wohnen) im südlichen Teilbereich des Plangebiets wird neben dem Baufeld eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis 40 m³ Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Für das bestehende Feuerwehrhaus wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Entwurf folgend differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei Empfehlung für die Ausführung.

Grünflächen

Um den bisherigen Charakter der privaten Grünflächen im nördlichen Teilbereich sowie im zentralen Bereich zu erhalten, werden diese mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen als Parkanlage und Ausgleichsfläche.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie in das Landschaftsbild teilweise ausgeglichen werden. Die Maßnahmen kommen zudem der Durchgrünung des Gebiets und damit dem Landschaftsbild und dem Lokalklima zugute.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in die gewachsene Dorfstruktur und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität:

- Regelungen zur Dachform, -neigung

Es werden für die bestehenden Wohngebäude zur Anpassung an die umgebende Dachlandschaft des Stadtkerns nur mehrseitig geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von 15°-48° zugelassen. Für den südlichen Bereich der Bahnhofstraße, welcher leicht abgesetzt vom Stadtkern befindet, werden für das geplante Pflegezentrum sowie die geplante Wohnbebauung für betreutes Wohnen Flachdächer zugelassen.

Die Farbgebung der Dacheindeckung wird aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Stadtkern von Niedernhall entsprechend der Dachlandschaft beschränkt.

- Dachdeckung und Fassadengestaltung

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier und einer optischen Verunstaltung wird die Farbgebung nach dem „Natural Color System“ beschränkt, um grelle Farbtöne zu auszuschließen.

- Regelungen zu Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden beleuchtete Werbeanlagen und Fremdwerbungen nicht zugelassen.

- Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier sind pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

- Verbot von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

- Vergrämung Reptilien und Haselmaus
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Lage im Überschwemmungsgebiet
- Einfriedungen
- Artenschutz

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Festsetzung der Pflanzung von Baumreihen im Sondergebiet und dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet, der Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche, des Wohn-, Misch- und Sondergebiets sowie der Verkehrsgrünflächen teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsdefizit von 31.985 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 39.123 Ökopunkten.

Der Eingriff ins Landschaftsbild entsteht vor allem durch den Bau des Seniorenzentrums und der zwei Gebäude für betreutes Wohnen im südlichen Wohngebiet. Das Landschaftsbild wird durch die Bepflanzung der Baugrundstücke, die Pflanzung der zwei Baumreihen sowie die Gestaltung der Grünflächen landschaftsgerecht wiederhergestellt. Der Eingriff wird damit ausgeglichen.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 71.108 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt durch die in Kapitel 6.2.3 des Grünordnerischen Beitrags aufgeführte Maßnahme.

Die Eingriffe im Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die Bepflanzung der Baugrundstücke nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Es entsteht ein Defizit von 31.985 Ökopunkten. Auch beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 39.123 ÖP.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die landschaftsgerechte Neugestaltung der Baugrundstücke ausgeglichen.

Das Kompensationsdefizit von 71.108 Ökopunkten muss außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Maßnahme Nr. 2 „Renaturierung des Forellenbachs im Zuge des Baugebiets Bachwiesen“ aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt. Die Maßnahmenbeschreibung der insgesamt 108.070 Ökopunkte umfassende Maßnahme ist angehängt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Arten des Anhangs IV Eiern können zu Schaden kommen, wenn Lebensräume zerstört werden.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: 8 Nistkästen
- Kontrolle von abzureisenden Gebäuden im Sommerhalbjahr auf Fledermäuse
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: 4 Fledermaus-Flachkästen, 2 Fledermaushöhlen
- Vorgaben zur Baufeldräumung innerhalb des Lebensraums der Zauneidechse und der Haselmaus

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Festsetzung von Maßnahmen wie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und energieeffizienter insektenschonender Außenbeleuchtung, dem Ausschluss von Schottergärten erfahren Klimaschutz und Klimaanpassung aktive Beachtung.

Zudem ist die bei der Errichtung von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Dächern die Verwendung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen gesetzlich verpflichtend.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Die Fläche befindet sich in einem bei einem Überschwemmungsereignis HQ₁₀₀ geschützten Bereich. Die Fläche befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}. Insbesondere ist der nördliche Teil der Bahnhofstraße und der Warrweg betroffen. Im Bereich des Warrwegs reicht das HQ_{extrem} straßenseitig bis an die bestehenden Wohnhäuser heran. Das Feuerwehrhaus sowie das alte Bahnhofsgebäude befinden sich außerhalb der Überschwemmungsfläche.

Die Wasserspiegellage bei einem HQ_{extrem} beträgt 202,3 m ü. NHN. Die Höhenlage der Gebäude wird entsprechend mit 202,5 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird bereits im Bebauungsplan eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Das kommunale Starkregenrisikomanagement zeigt für das Plangebiet im südwestlichen Bereich des Sondergebiets und des Wohngebiets im Süden Überschwemmungsbereiche mit Überschwemmungstiefen von max. 50 cm. Durch die festgesetzte Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung befinden sich die Gebäude außerhalb des Gefahrenbereichs.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Ein Erdmassenausgleich vor Ort ist aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen voraussichtlich nicht möglich. Durch geringfügige Anpassungen und durch die Errichtung der öffentlichen Stellplatzflächen kann es zu geringfügigem Bodenaushub kommen. Welche Mengen an Bodenaushub anfallen ist noch nicht bekannt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass ein Bodenaushub von weniger als 500 m³ anfällt.

7.6 Immissionen

Die in Kapitel 8 der Geräuschimmissionsprognose (Gimp) tabellarisch sowie in den Anlagen tabellarisch und grafisch dargestellten schalltechnischen Untersuchungsergebnisse für den Bebauungsplan ‚Bahnhofstraße/Warrweg‘ lassen sich unter Annahme schalltechnisch ungünstiger, intensiver Nutzungsbedingungen wie folgt zusammenfassen:

- Öffentliche Straßen und Parkplätze (DIN 18005):

Die öffentlichen Straßen- und Parkplatzgeräusche im Plangebiet stellen sich für das Plangebiet und die Umgebung immissionsverträglich dar (vgl. Kapitel 8.1, Gimp).

Die ermittelte Überschreitung des Orientierungswertes für den Tag-zeitraum am Immissionsort 2 von 4 dB(A) wird als geringfügig bewertet. Die Abweichung des Orientierungswerts wird wie folgt begründet. Bei dem Immissionsort 2 handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebäude welches direkt an den bestehenden Straßenraum angrenzt. Mit der Planung erfolgt lediglich eine Sicherung des Bestandsgebäudes. Es wird am Immissionsort 2 keine neue Wohnmöglichkeit geschaffen, sondern eine bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Die Überschreitung von 4 dB(A) hält zudem den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwert von 59 dB(A) (tags) ein. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle wird damit eingehalten. Daher wird auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

- Anlagen- und Betriebsgeräusche (DIN 18005 bzw. TA Lärm):

Die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und der Umgebung bzw. der Umgebung und dem Plangebiet stellen sich immissionsverträglich dar (vgl. Kapitel 8.2, Gimp).

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich Geräuschkonflikte durch den Feuerwehrbetrieb an den nahegelegenen empfindlichen Nutzungen (vgl. Kapitel 8.2, Gimp). Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen zu treffen bzgl. der Bestandswohnhäuser Bahnhofstr. 8 (betrifft die Südost- und die Südwestfassade) und Bahnhofstr. 10 (betrifft die Südost- und die Nordostfassade) im künftigen allgemeinen Wohngebiet (WA) für Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe bei einer Nutzungsänderung (Neubau, Ersatz) sowie bzgl. der Dauerpflegeräume einschließlich zugeordneter medizinisch therapeutischer Räume im Sondergebiet Seniorenzentrum (SO) für eine rückwärtige (Nordwest, West, Südwest) Positionierung oder alternativ für Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe (vgl. Kapitel 8.2 und Kapitel 9, Gimp).

Maximalpegel, Anlagenverkehr und nach DIN 45680 tieffrequente Geräuschimmissionen in unzulässigem Maße sind nicht zu erwarten.

Der Betrieb des Notstromaggregats als seltenes Ereignis ist immissionsverträglich (vgl. Kapitel 8.2).

- Veranstaltungsgeräusche (DIN 18005 bzw. Freizeitrichtlinie):

Bei Fußball-WM/EM-Spielen der deutschen Mannschaft findet in der Fahrzeughalle bei der Feuerwehr offiziell angemeldetes ‚Public Viewing‘ statt, mit Schankerlaubnis und gegrillten Speisen.

Definitionsgemäß handelt es sich dabei nicht um öffentliche Fernsehdarbietungen im Freien, für deren Durchführbarkeit mit Erlass einer Bundes-Verordnung befristete Ausnahmeregelungen getroffen werden. Dies hat so auch die Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung sinngemäß angemerkt. Die schalltechnische Beurteilung erfolgt daher nach der Freizeitrichtlinie.

Als Regelbetrieb ist das ‚Public Viewing‘ nur an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten immissionsverträglich. In den anderen Beurteilungszeiten wurden deutliche Richtwertüberschreitungen ausschließlich im Plangebiet ermittelt (vgl. Kapitel 8.3, Gimp).

Als seltene Veranstaltung ist das ‚Public Viewing‘ an bis zu 18 Tagen im Kalenderjahr auch innerhalb der Ruhezeiten, nachts sowie an Sonn-/Feiertagen immissionsverträglich. Eine zusätzliche Sonderfallbeurteilung ist hierzu nicht erforderlich (vgl. Kapitel 8.3, Gimp).

Unzulässige Maximalpegel können in beiden Fällen nur dann nicht ausgeschlossen werden, wenn die Einsatzfahrzeuge nachts in die Fahrzeughalle zurückgefahren werden. Dieser Vorgang sollte daher vorsorglich tags und somit erst am nächsten Tag stattfinden.

Die zweijährliche ‚Hocketse‘ der Feuerwehr stellt sich als seltene Veranstaltung in der Umgebung sowie tags im Plangebiet als immissionsverträglich dar (vgl. Kapitel 8.3, Gimp). Nachts (Samstag ab 22 Uhr) im Plangebiet kann die ‚Hocketse‘ im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz aus gutachterlicher Sicht als unvermeidbar und zumutbar und somit als ausnahmsweise zulässig erachtet werden (vgl. Kapitel 8.3, Gimp).

Die „Hocketse“ bezeichnet im alemannischen und schwäbischen Sprachraum ein gemütliches Beieinandersitzen zu geselliger Unterhaltung, sodann in Südwestdeutschland spezifisch ein Dorffest, bei dem es meist regional traditionelles Essen (zum Beispiel Rote Würste, Zwiebelkuchen oder Sauerkraut mit Schupfnudeln) und auch alkoholische Getränke (meist Wein oder Bier) gibt. Als Veranstalter dieser Veranstaltung tritt die Freiwillige Feuerwehr an. Als Fest kommunaler Bedeutung hat die Veranstaltung eine hohe Standortgebundenheit mit besonderem örtlichem Bezug. Die Veranstaltung ist zudem von sozialer Adäquanz mit sozialer Funktion und stärkt das örtliche Zusammenleben. Die Hocketse genießt eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung. Zudem wird die Veranstaltung nur alle zwei Jahre durchgeführt und findet damit zahlenmäßig in eng begrenzten Rahmen statt. Die Veranstaltung ist somit ein Ereignis im Sinne von Nummer 4.1.1. der Freizeitlärmrichtlinie.

Die etablierte Veranstaltung ist fester Bestandteil des sozialen Lebens der Stadt Niedernhall und ist damit unvermeidbar.

Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen ist eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770:2012-09 unvermeidbar, da keine lokalen geeigneten Ausweichstandorte zur Verfügung stehen. Dies liegt unter anderem an der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des Feuerwehrgerätehauses. Die zweijährliche Veranstaltung ist als seltenes Ereignis nach Einschätzung der Stadt zumutbar.

Die Überschreitungen des Beurteilungspegels von 55 dB(A) nachts wird als zumutbar erachtet, da die Veranstaltung lediglich alle zwei Jahre stattfindet. Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr wird kann zudem durch Schließen der Tore vermieden werden, sodass die Veranstaltung ab 24 Uhr komplett im Feuerwehrgebäude stattfindet. Gemäß der Geräuschimmissionsprognose sind keine unzulässigen Maximalpegel zu erwarten.

Die Veranstaltung „Hocketse“ finden alle zwei Jahre statt und unterschreitet damit deutlich die maximale Anzahl von seltenen Veranstaltungen von maximal 18 pro Kalenderjahr.

FAZIT:

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen aus Kapitel 9 der Geräuschimmissionsprognose werden in den Bebauungsplan übernommen. Demnach bestehen bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Nutzungen im Untersuchungsgebiet (vgl. Kapitel 6, Gimp) aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

7.7 Verkehr

Im Bereich des Übergangs von Warrweg und Bahnhofstraße zwischen den beiden bestehenden Wohngebäuden soll die Engstelle aufgelöst werden und hierfür die Fahrbahn verbreitert werden.

Das sonstige bestehende Straßennetz im Umfeld des Plangebiets ist für die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung oder gar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Aufgestellt:

Niedernhall, den 27.01.2025

DIE STADT :



DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

