

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Erlenbach
Gemarkung: Erlenbach, Flur 1 Binswangen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Innovationsquartier Straßenäcker, 1. Abschnitt“

Begründung

VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung von Erlenbach, unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Straßenäcker und die Werner-Heisenberg-Straße. Nordwestlich ist ein Teil des Gewerbegebiets „Straßenäcker II, 1. Abschnitt“ in den Geltungsbereich einbezogen, dort sind Produktionsanlagen für eine Bäckerei und ein Bäckereicafé geplant. Südwestlich verläuft die Bundesautobahn A 6, südöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1407/1 (Werner-Heisenberg-Straße, teilweise), 1364 (Feldweg, teilweise), 6757 (teilweise), 6758 (teilweise), 6760 (teilweise), 6761 (teilweise), 1380 – 1389, 6759.

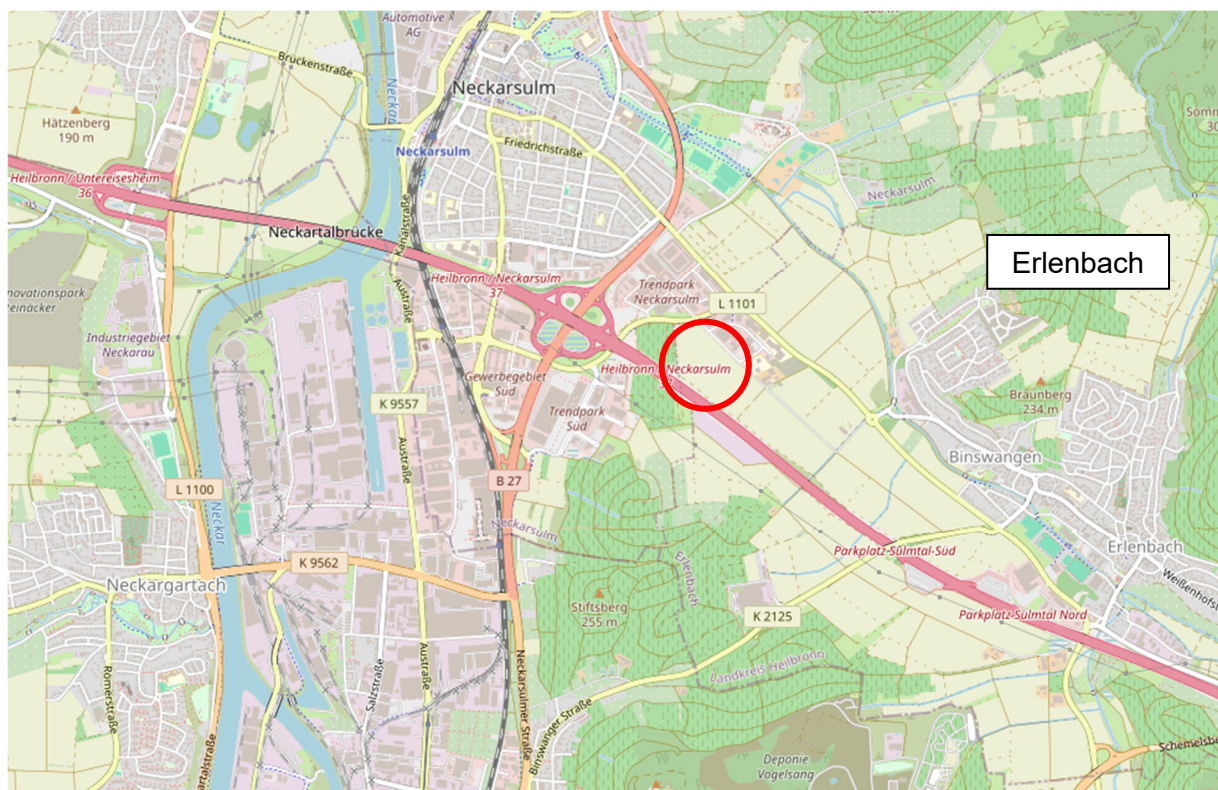


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: OpenStreetMap)

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinde Erlenbach verfügt in ihren bestehenden Gewerbegebieten „Lachen“, „Käppelesäcker“ und „Straßenäcker“ über keine Gewerbebauplätze mehr. Diese Situation zeigt sich auch in den umgebenden Städten und Gemeinden, insbesondere innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim, in der ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Dem steht ein anhaltender Bedarf nach gewerblichen Bauflächen gegenüber, der sich teilweise auch aus der Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder aus der Umsiedlung von Betrieben innerhalb der VVG ergibt. Bei sämtlichen Entwicklungsabsichten für gewerbliche Bauflächen sind die damit verbundenen verkehrlichen Aspekte und die Vermeidung städtebaulicher Konflikte vorrangige Belange in der kommunalen Bauleitplanung.

Zum anderen herrscht in der Gemeinde Erlenbach, und darüber hinaus auch in der umliegenden Region, generell ein erheblicher Mangel an Wohnraum. Dies kann an der Entwicklung der Einwohnerzahlen abgelesen werden, eine Fortsetzung dieser Entwicklung zeigt sich auch in den einschlägigen Prognosen. Zwar wurden in den letzten Jahren in Erlenbach einige innerörtliche Potentialflächen entwickelt und einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt, z.B. im Bereich Herdweg/Holzweg, jedoch konnte ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung durch diese Baugebiete nicht erreicht werden.

Durch die vorliegende Planung soll über einen innovativen Ansatz beide Nutzungen zusammengeführt werden, im Sinne einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen. Das Nebeneinander von Wohnen und verträglichem Gewerbe soll durch öffentliche Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität flankiert werden, sowohl was die Verkehrsanlagen aber auch die öffentlichen Grünflächen angeht. Darüber hinaus sind ökologisch und klimatologisch innovative Ansätze ebenfalls Teil des Konzepts, z.B. bei der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim ist das ca. 10,3 ha große Gebiet „Straßenäcker II“ als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der erste (nördliche) Teil dieses Gebiets ist bereits mit dem Bebauungsplan „Straßenäcker II, 1. Abschnitt“ überplant, dort wird sich die Bäckerei Härdtner mit einer Produktionsanlage und einem Bäckereicafé ansiedeln. Für den zweiten Abschnitt der FNP-Fläche wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für ein sogenanntes „Innovationsquartier Straßenäcker“ entwickelt, das nun schrittweise über die Aufstellung von Bebauungsplänen verwirklicht werden soll. Die städtebauliche Leitidee des Rahmenplans sieht ein Baugebiet mit Modellcharakter für die innovative Kombination von Wohnen, Arbeiten, Produktion und Erholung vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines ersten Abschnittes der Rahmenplanung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im unmittelbaren Übergangsbereich zum bereits seit Mitte 2024 rechtskräftigen Bebauungsplan „Straßenäcker II, 1. Abschnitt“ haben sich nach der Erstellung des Rahmenplans für das Innovationsquartier noch Veränderungen in der Eigentümerstruktur ergeben, die eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben in diesem Bereich möglich und sinnvoll machen. Es wird daher ein Übergangsbereich in den hier gegenständlichen Geltungsbereich aufgenommen, um die Festsetzungen zu harmonisieren und die Ausnutzung der Bauflächen zu verbessern.

1.3 Planerische Vorgaben

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (in Planung) bzw. als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung (Vorranggebiet, PS 2.4.3.1) dargestellt. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben, der innovative Ansatz in Richtung einer stärker gemischtgenutzten Struktur, die auch einen gewissen Wohnanteil enthält, ist mit dem Regionalverband abgestimmt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Erlenbach-Neckarsulm-Untereisesheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.3.2 des Erläuterungsberichts der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet hat seinen Hochpunkt bei ca. 194 m üNN, dieser liegt im Südwesten an der Autobahn. Von dort fällt das Plangebiet gemäßigt mit knapp 4 % nach Osten zur Werner-Heisenberg-Straße. Die Geländehöhe beträgt dort ca. 185 m üNN, die Straße selbst liegt geringfügig tiefer.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um Ackerland, randlich sind Feldwege bzw. die Werner-Heisenberg-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Die nördlich einbezogenen Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Straßenäcker II, 1. Abschnitt“ stellen sich als noch unbebaute Bauflächen dar.

1.5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

In verkehrsgünstiger Lage, an der gemeinsamen Gemarkungsgrenze von Erlenbach und Neckarsulm, soll mit dem Innovationsquartier Straßenäcker ein gemischtgenutztes Baugebiet mit Modellcharakter entstehen. Dabei sollen die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Produktion und Erholung kombiniert werden. Auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans soll ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte, vielfältiger Nutzungsmischung und hochwertigen Frei- und Aufenthaltsräumen entstehen. Durch eine robuste städtebauliche Struktur kann auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen und zukünftige Veränderungen flexibel reagiert werden.

Die im Rahmenplan für das Quartier hinterlegte städtebauliche Konzeption setzt sich dabei aus urbanen Clustern bzw. Baufeldern zusammen, die von sogenannten grün-blauen Fugen umgeben sind. Die Bereiche im Inneren der Cluster sollen als sog. Werkhöfe fungieren. Die innovativen Typologien und die bewusste städtebauliche Setzung ermöglichen ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Funktionen. Zur Autobahn wird eine eher geschlossene, gewerbliche geprägte Bebauung mit 1-4 Geschossen als Lärmschutz vorgeschlagen. Richtung Norden öffnet sich die Bebauung mit einem höheren Wohnanteil, um eine Verbindung zur Nachbarschaft herzustellen. In den Clustern selbst werden die unterschiedlichen Funktionen auf engem Raum miteinander verbunden, so dass lebendige Wohn- und Arbeitswelten entstehen. Der Rahmenplan für das Gesamtgebiet sieht zwei strategisch gesetzte Hochpunkte vor, die mit bis zu 8 Geschossen wichtige Orte im Quartier markieren.

Das Quartier soll auch zur besseren Vernetzung der beiden Gemeinden Neckarsulm und Erlenbach beitragen, weshalb entsprechende Freizeitangebote kultureller, sportlicher und gesellschaftlicher Art geschaffen werden sollen. Durch das kleinteilige Wegenetz wird die Verknüpfung mit dem angrenzenden Bestandsgebiet und der Umgebung gefördert, dies gilt insbesondere in Bezug auf die Kindergärten und Schulen an der Georg-Ohm-Straße. Die grün-blauen Fugen bilden, zusammen mit dem Quartiersplatz, lineare Grünräume und verbinden die beiden Gebiete. Sie verfügen gleichzeitig über eine hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität, erfüllen jedoch auch stadtökologische Funktionen wie die Regenwasserrückhaltung.

In diesem Sinne gebietsübergreifend sind auch die im Rahmenplan vorgesehenen Quartiersgaragen zu verstehen, sie können sowohl vom Plangebiet, aber auch vom Bestandsgebiet Straßenäcker genutzt werden und fördern so die Vernetzung. Bereits im ersten Bauabschnitt ist unmittelbar am Gebietsauftakt eine Quartiersgarage vorgesehen, die den ruhenden Verkehr aufnehmen soll.

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans sind bezogen auf die Art der baulichen Nutzungen die Gebietsarten Urbanes Gebiet (MU/E) und Gewerbegebiet (GE/E) festgesetzt. Dabei sind jeweils Einschränkungen bei bestimmten Arten von Nutzungen, die nach den §§ 6a bzw. 8 BauNVO allgemein zulässig wären, vorgesehen. Die Gewerbeflächen bilden dabei den immissionsschutzrechtlich erforderlichen Übergang zur südwestlich verlaufenden Autobahn und schirmen die gemischten Bauflächen zu dieser hin ab. Die schalltechnische Verträglichkeit mit der östlichen angrenzenden Gewerbenutzung wurde überschlägig geprüft und stellt sich im heute ausgeübten Nutzungsumfang als unproblematisch dar. Dies gilt ebenso für den nördlich geplanten Neubau der Bäckerei, zu der hin gewerbliche Flächen bzw. die Quartiersgarage vorgesehen sind.

In beiden Gebieten wird festgesetzt, dass Einzelhandel nicht zulässig ist, wenn ein zentrenrelevantes Sortiment vorliegt. Dies dient dem Schutz der Innenstädte und sonstigen integrierten Einzelhandelsstandorten und erfüllt damit auch die raumordnerischen Zielvorgaben.

Für den Bereich des MU wird auf Grundlage des § 6a (4) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen der Gebäude keine Wohnnutzung zulässig ist. Dies dient im Sinne der gewünschten Nutzungsmischung auch der Belebung der Erdgeschosse durch gewerbliche Nutzungen, wie Handwerk, Dienstleistungen und Handel.

Die Aufteilung der Freiflächen in die Verkehrs- und Grünflächen erfolgt auf Grundlage der Rahmenplanung, wobei die Verkehrsflächen nach versiegelten und nicht versiegelten Flächen differenziert sind. Die Aufteilung der versiegelten Verkehrsflächen erfolgt abschließend im Rahmen der Ausführungsplanung.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe, in ausgewählten Teilbereichen auch eine Geschosszahl. Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Höhe in Metern über der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. Verbunden mit einer Mindesthöhe von 8 m, was eine mindestens zweigeschossige Sockelbebauung sichern soll, sind die Gebäudehöhen nach oben so bemessen, wie der Rahmenplan es im Baufeld als Maximum zulässt. Das städtebauliche Konzept sieht ausgewählte Hochpunkte vor, die auf den jeweiligen Baufeldern zusätzlich über eine Mindestgeschosszahl gesichert werden.

Aufgrund der großen Baufelder mit entsprechenden Höhenunterschieden im Baugelände wird auf die Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) verzichtet, diese kann damit flexibel und je nach Anforderung durch die Bauherren festgelegt werden. Für die zulässigen Gesamthöhen sind die auf den Baufeldern festgelegten Gebäudehöhen maßgeblich, sofern diese festgesetzt sind.

Die in beiden Bereichen (MU/E und GE/E) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine intensive Flächennutzung, die sowohl dem Planungszweck wie auch der generellen städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils für den gesamten Cluster bzw. das gesamte Baufeld festgelegt, sie beziehen sich auf die Außenkanten der möglichen Gebäude. Um die städtebauliche Idee des Rahmenplans planungsrechtlich abzusichern, werden Baulinien entlang der städtebaulich relevanten Raumkanten festgesetzt, an die herangebaut werden muss. Die Innenbereiche der Cluster sind dagegen flexibel bebaubar, je nach Erfordernis der einzelnen Bauvorhaben.

Wo die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgt, werden Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile vorgesehen.

Als Bauweise wird eine besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende, Bauweise festgesetzt. Auf die Festlegung einer Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude wird verzichtet, die möglichen Maximallängen ergeben sich über die festgesetzten Baufenster bzw. Baulinien.

Zur Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan für das Quartier vorgesehenen baulichen Dichte ist es erforderlich, dass die landesrechtlichen Abstandsflächen verkürzt werden. Dabei wird auf einen Bezug zur Wandhöhe verzichtet und festgesetzt, dass die Abstandsflächen bis auf einen Mindestabstand von 2,5 m verkürzt werden können. Die Verkürzung ist nur für die Abstände innerhalb des Plangebiets festgesetzt, während an den Rändern die Vorgaben der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Der Bereich des in den Geltungsbereich einbezogenen Bebauungsplans „Straßenäcker II, 1. Abschnitt“ wird so angepasst, dass eine zweckmäßige Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht wird. Dies umfasst angepasste Baugrenzen und Pflanzflächen. Auf die östlich in diesem Bereich bisher vorgesehene Wendeanlage kann verzichtet werden. Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen bzw. vereinheitlicht.

5.2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Steuerung der äußeren Gestaltung der Gebäude werden Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Festgesetzt ist die Dachform „Flachdach“ mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad und eine verpflichtende extensive Dachbegrünung (Retentionsdach). Hierdurch wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da die Begrünung den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt. Alternativ ist die im Gewerbebau gebräuchliche Dachform Sheddach (ShD) zulässig.

Regelungen zu Werbeanlagen sind ebenfalls Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) Nr. 2 LBO). Sie sind erforderlich, um die Gestaltung dieser Anlagen zu steuern und die gewünschte städtebauliche Qualität im Quartier zu sichern.

Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen und Stützmauern werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen, für die privaten Grenzen gelten die nachbarrechtlichen Regelungen. Um eine uneingeschränkte Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang von befahrbaren Verkehrsflächen 0,5 m von der Grenze abzurücken sind.

Die öffentlichen Räume sollen nicht durch parkende Fahrzeuge geprägt sein, sondern dieser soll in erster Linie den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen. Darum soll der Stellplatznachweis primär auf den privaten Grundstücken erfolgen, hilfsweise jedoch auch in einer zentralen Quartiersgarage, die am Eingang zum Quartier angeordnet ist. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im Sinne eines Quartiers mit kurzen Wegen und geringem Individualverkehr nicht erhöht, es bleibt somit bei der Vorgabe von 1 Stellplatz pro Wohnung (vgl. Landesbauordnung für Baden-Württemberg).

6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Werner-Heisenberg-Straße, die den Anschluss der Gewerbeflächen im Bereich Straßenäcker bildet. Über diesen Anschluss wird die Südtangente Neckarsulm bzw. die L 1101 erreicht, wo sich in kurzer Entfernung bereits Auffahrmöglichkeiten zur Bundesstraße 27 und auf die Bundesautobahn A 6 bieten.

Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung des 1. Abschnitts über einen henkelförmigen Straßenzug, der an zwei Stellen an die Werner-Heisenberg-Straße anschließt. Die Querschnitte der Fahrbahnen werden dabei so ausgeformt, dass der südliche Anschluss die Hauptein- und -ausfahrt aus dem Quartier aufnehmen kann. Dies auch im Vorgriff auf den 2. Abschnitt, der sich unmittelbar südlich daran anschließen wird. Die Fahrbahnen in den weiteren Verkehrsflächen erhalten einen etwas geringeren Querschnitt, um die nachgeordnete Verkehrsbedeutung dieser Straßenzüge zu unterstreichen. Die öffentlichen Räume, soweit Verkehrsflächen, sind über die eigentlichen Fahrbahnen hinaus großzügig dimensioniert und bieten so einen hohen Nutzerkomfort und entsprechende Aufenthaltsqualität.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen, die auch das bestehende Gebiet Straßenäcker entwässern. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob und wie eine Erweiterung der Systeme vorgenommen werden muss. Dabei wird auch eine Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in die Sulm geprüft und nach Möglichkeit und in Abstimmung mit den Fachbehörden umgesetzt.

Im ersten Abschnitt ist die Errichtung einer Energiezentrale vorgesehen, durch die das Gebiet, aber ggf. auch die Umgebung, mit Nahwärme versorgt werden kann.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird über die Ausschöpfung der für die Gebietsarten festgelegten Orientierungswerte der Grundflächenzahl (GRZ) entsprochen. Sie ermöglichen auf den Bauflächen die gewünschte Dichte, einen Ausgleich hierfür schaffen die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der anfallende Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche zu lagern und nach beendeter Baumaßnahme auf dem Baugrundstück oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

Um die durch die Dichte und Bauweise entstandene, hohe Versiegelungsrate zu minimieren, sind deshalb private Stellplätze, Zufahrten und Fußwege, sofern sie nicht durch Gebäudeteile unterbaut sind, wasserdurchlässig auszuführen.

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5° sind mindestens zu 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen (Retentionsdach). Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung. Die Abflussverzögerung bewirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrünten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens, wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen.

Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus entstehen Vegetationsflächen, die auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel, bieten.

Die landschaftliche Einbindung der Planung in die Umgebung ist über die im Rahmenplan vorgesehenen Grünflächen gegeben. Diese werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie dienen, über die Eingrünung hinaus, auch dem Aufenthalt und der landschaftsbezogenen Erholung der Bewohner und der Beschäftigten im Gebiet.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca. 5,10 ha	100 %
- Urbanes Gebiet (MU/E)	ca. 1,48 ha	29 %
- Gewerbegebiet (GE/E)	ca. 1,75 ha	34 %
- Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün (davon einbezogener Bestand Werner-Heisenberg-Straße u. westl. Feldweg ca. 0,31 ha)	ca. 1,34 ha	26 %
- Grünflächen (versch. Zweckbestimmungen)	ca. 0,53 ha	11 %

9. Auswirkungen der Bauleitplanung: Artenschutz / Starkregen / Schallschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Die mit dem Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind. In einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der Begründung, er enthält gem. § 2 (4) BauGB die Umweltprüfung – *wird im weiteren Verfahren ergänzt* -.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 der Begründung dargestellt.

Artenschutz

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten können, wurde eine Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Beurteilung durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung).

Starkregensituation

Hinsichtlich der Starkregensituation wurde eine gutachterliche Überprüfung vorgenommen, siehe Anlage 2 der Begründung. Diese Überprüfung bezieht sich auf die gesamte Gebietskulisse des Innovationsquartiers, es zeigt sich jedoch auch im hier gegenständlichen 1. Abschnitt eine Betroffenheit. Bei einem extremen Regenereignis bildet sich ein Fließweg aus dem Plangebiet nach Osten zur Werner-Heisenberg-Straße, mit geringen Überflutungstiefen. Dieser Situation wird planerisch begegnet, in dem im Sinne einer übergeordneten Bauvorsorge Retentionsmulden in den angedachten Grünflächen (öffentliche Grünflächen mit Einschrieb „blaugrüne Fuge“) angeordnet werden. Diese können neben ihrer Speicherwirkung von Oberflächenwasser im Starkregenfall Grundwasser gezielt anreichern und somit zu einer naturnahen Wasserbilanz beitragen. Zudem können die Flächen multifunktional genutzt werden, wodurch der Freizeitwert der Flächen trotz der Schutzfunktion erhalten bleibt.

Des Weiteren wird die Gebäudeplanung so ermöglicht, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen oberhalb möglicher Überflutungshöhen ausgebildet werden können. Ergänzend können bauseitig die Lichtschächte, Kellerabgänge oder anderweitig tieferliegende Fenster und Türen mit einem Objektschutz versehen werden, z.B. durch entsprechende Aufkantung.

Im Rahmen der Bauplatzvergabe und über den Bebauungsplan erfolgen Hinweise auf Informationsmöglichkeiten zum Objektschutz, durch die Eigentümer für präventive Schutzmaßnahmen sensibilisiert werden. Dabei wird insbesondere auf potenzielle Überflutungsgefahren sowie auf vorhandene Starkregenkarten hingewiesen und über bauliche Eigenmaßnahmen aufgeklärt.

Neben diesen Maßnahmen für das Neubaugebiet selbst, ist der Schutz der Unterlieger in jedem Fall sicherzustellen (vgl. § 37 Wasserhaushaltsgesetz). Dieser wird durch die beschriebene Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb der blaugrünen Fugen sichergestellt. Eine verstärkte Gefahrensituation für die Unterlieger ist somit ausgeschlossen.

Schallschutz

Im Zuge der Rahmenplanung wurde eine erste gutachterliche Einschätzung getroffen, wie sich der von der Bundesautobahn A6 ausgehende Verkehrslärm auf das Plangebiet auswirkt.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt die Festsetzung der MU-Flächen nur in den Bereichen, in denen für eine Wohnnutzung keine Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A)) durch den Verkehrslärm gegeben ist. Diese Bereiche bleiben der schallunempfindlicheren Gewerbenutzung vorbehalten, wobei diese Bebauung gleichzeitig eine gewisse Abschirmung der Schallquelle zum MU hin gewährleistet. Die Voruntersuchung hat weiter ergeben, dass trotzdem für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (Schallschutzfenster und Lüftungstechnische Maßnahmen für Schlafräume oder für Büronutzungen).

Für die umgebend vorhandenen oder geplanten gewerblichen Nutzungen bedeutet die vorliegende Planung, insbesondere der Mischbauflächen mit Wohnnutzung, eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit auf das heute ausgeübte Maß. Im Zuge der Vorhabenplanung zur Ansiedlung der Fa. Hårdtner (Produktionsanlagen einer Bäckerei und Café) auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück wurde die Verträglichkeit geprüft und bestätigt. Dies wird planerisch durch die Anordnung von gewerblichen Bauflächen bzw. der Quartiersgarage und der Energiezentrale auf dieser Seite unterstützt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 13.01.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht

bearbeitet durch:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Anlagen der Begründung:

Anlage 1:

Habitatpotentialanalyse sowie artenschutzrechtliche Beurteilung

gefertigt durch:

IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Römerstraße 56
69115 Heidelberg

Anlage 2:

Starkregenbetrachtung zum Bebauungsplan

gefertigt durch:

BIT Ingenieure
Standort Heilbronn
Lerchenstraße 12
74072 Heilbronn