

Stadt

# Gundelsheim

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Ehemaliges Konservengelände“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Eisenbahn-Heilbronner Straße“ im Bereich der Flst.Nr. 906 und 906/2

Gemarkung Gundelsheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.01.2023

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
5.3	Plandaten	10
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.4	Starkregen	18
7.5	Immissionen	18
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>19</b>
8.1	Zeitplan	19
8.2	Bodenordnung	19
8.3	Kosten und Finanzierung	20

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Schon seit langem bemüht sich die Stadt Gundelsheim das zuvor gewerbliche genutzte, seit Jahren leerstehende Areal der ehemaligen Konservenfabrik Kühne im Sinne einer innerörtlichen Flächenaktivierung einer neuen Nutzung zuzuführen. 2020 wurde das Areal an eine Investorengruppe veräußert und mittlerweile wurde durch die „db-Lohgraben Projekt GmbH“ ein Konzept zur Errichtung von zwei Wohngebäuden unter teilweisem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz entwickelt.

Das Konzept entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und wird daher von der Stadt Gundelsheim unterstützt. Die Realisierung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch Reaktivierung einer innerörtlichen Gewerbebrache zu ermöglichen. Hierfür sollen zwei Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte entstehen. Zudem wird mit dem Projekt eine Aufwertung der Stadteingangssituation unter Erhalt des stadtbildprägenden Backsteingebäudes angestrebt. Die Stadt Gundelsheim unterstützt das Vorhaben als wichtigen Baustein der Stadtentwicklung.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.077 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird jedoch eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt von Gundelsheim südlich der neuen Stadteinfahrt über die neue Brücke der K 2159.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

906/2, 906, 5783 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,34 ha.

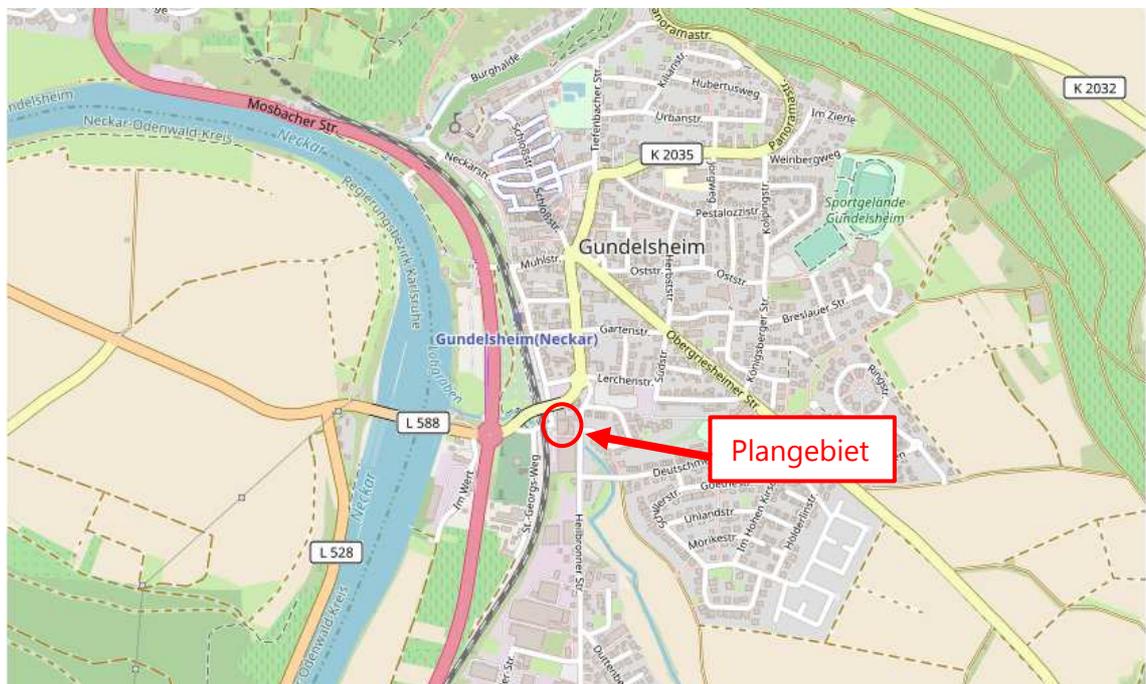


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

#### 3.2 Bestandssituation

Im Bereich des ehemaligen Konservengelände befinden sich die bestehenden Gebäude der ehemaligen Konservenfabrik Kühne. Im Norden wird dieser Bereich durch die K2159 begrenzt. Im Westen grenzt das Gelände an die Eisenbahnstraße bzw. an den St. Georgs Weg an. Im Süden befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche mit einer genehmigten Lagerhalle sowie im Osten grenzt die Heilbronner Straße an das Areal an.

Östlich des Areals befindet sich in etwa 10 m Entfernung die gemischte genutzte Bebauung des Gebietes „Heilbronner Straße – Lerchenstraße“. Nordöstlich des Areals befindet sich ein Supermarkt mit davorliegenden Kundenparkplätzen. Dieser befindet sich in etwa 40 m Entfernung. Westlich des Planbereiches befindet sich in etwa 30 m Entfernung die Bahngleise der Neckartalbahn in Richtung Heilbronn und Mosbach/Eberbach. In nördlicher Richtung befindet sich in etwa 200 m Entfernung der Bahnhof von Gundelsheim. Im

Westen befindet sich, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahngleise, der städtische Friedhof von Gundelsheim in etwa 60 m Entfernung. Die B27 befindet sich in etwa 130 m Entfernung westlich des Areal.

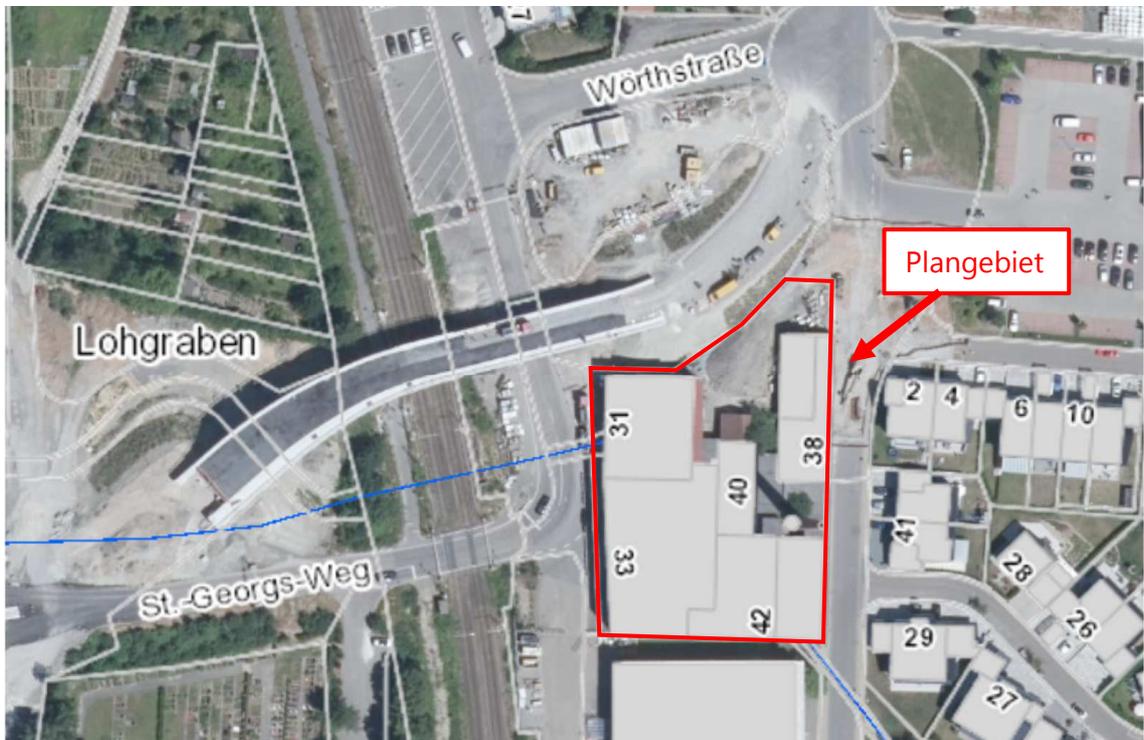


Abb. 2: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die Heilbronner Straße. Die Straße ist durch den neuangelegten Kreisverkehr nördlich des Areals an die K2159 und diese über die 2019 fertig gestellte Brücke an die B 27 abgebunden. Das Planareal ist damit gut mit dem überregionalen Straßennetz verknüpft.

Eine direkte fußläufige Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV beim Stadtbahnhaltepunkt „Gundelsheim (Neckar)“ in etwa 200 m Entfernung am Bahnhof von Gundelsheim ist bereits vorhanden.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bebauung im Umfeld sowie teilweise innerhalb des Plangebietes können die neu geplanten Wohngebäude direkt an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden. Hier befindet sich entlang der Heilbronner Straße ein Mischwasserkanal sowie auch eine Wasserleitung. Innerhalb des Plangebietes verläuft von Ost nach West ein weiterer Mischwasserkanal, welcher in den bestehenden Mischwasserkanal der Eisenbahnstraße mündet.

Im Zuge der Neugestaltung der Ortseinfahrt von Gundelsheim wurde die Verdolung des Lohgrabens in die Gesamtkonzeption der Verkehrsknotenpunkte B27 und K2159 einbezogen und teilweise umgebaut. Die Verdolung muss zur Gewährleistung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser bestehen bleiben.

### **Altlastensituation**

Der Altstandort „Schwäbische Conservenfabrik Gundelsheim Neckar KG“ wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf B – Belassen mit Entsorgungsrelevanz geführt.

### **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebietes besteht bisher der Bebauungsplan „Eisenbahn – Heilbronner Straße“, rechtskräftig seit dem 29.04.1957. Es handelt sich hierbei um einen Straßenfluchtenplan und damit um einen einfachen Bebauungsplan.

Im Bereich des Vorhabens wird der Baulinienplan durch den neuen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan wird die Stadt Gundelsheim den Randzonen um die Verdichtungsräume zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heilbronn – Neckarsulm (-Mosbach) im Mittelbereich von Neckarsulm.

Gemäß dem Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Durch die vorliegende Planung wird den übergeordneten Zielen der Landesentwicklung Rechnung ausreichend getragen.

#### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „gewerbliche Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze für das Plangebiet selbst sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Die Stadt Gundelsheim wird in ihrer zentral örtlichen Funktion als Kleinzentrum sowie als Vorranggebiet Siedlungsbereich (Kernort) ausgewiesen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden im Regionalplan ein Vorranggebiet für ein regionalbedeutsames Kraftwerk (Z) sowie in ein Gebiet mit einer Bergbauberechtigung nach BBergG festgesetzt. Angrenzend an das Plangebiet wird weiterhin eine überregionale Schienenverbindung (N) sowie eine überregionale Straßenverbindung (N) ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 2.2.2 (Ziel) ist im Zuge der Entwicklungsachsen zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Entwicklungsachsen, den Zentralen Orten sowie den Siedlungsbereichen zu konzentrieren.

Gemäß Plansatz 2.4.2.2 (Grundsatz) ist die Siedlungsentwicklung als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologischen Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Planung folgt dem regionalplanerischen Ziel und Grundsatz einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Durch die Planung wird einer Gewerbebranche im bestehenden Siedlungskörper einer neuen entwicklungsfördernden als auch wohnraumschaffenden Nutzung für den regionalen Bedarf an den bestehenden Entwicklungsachsen zugeführt.

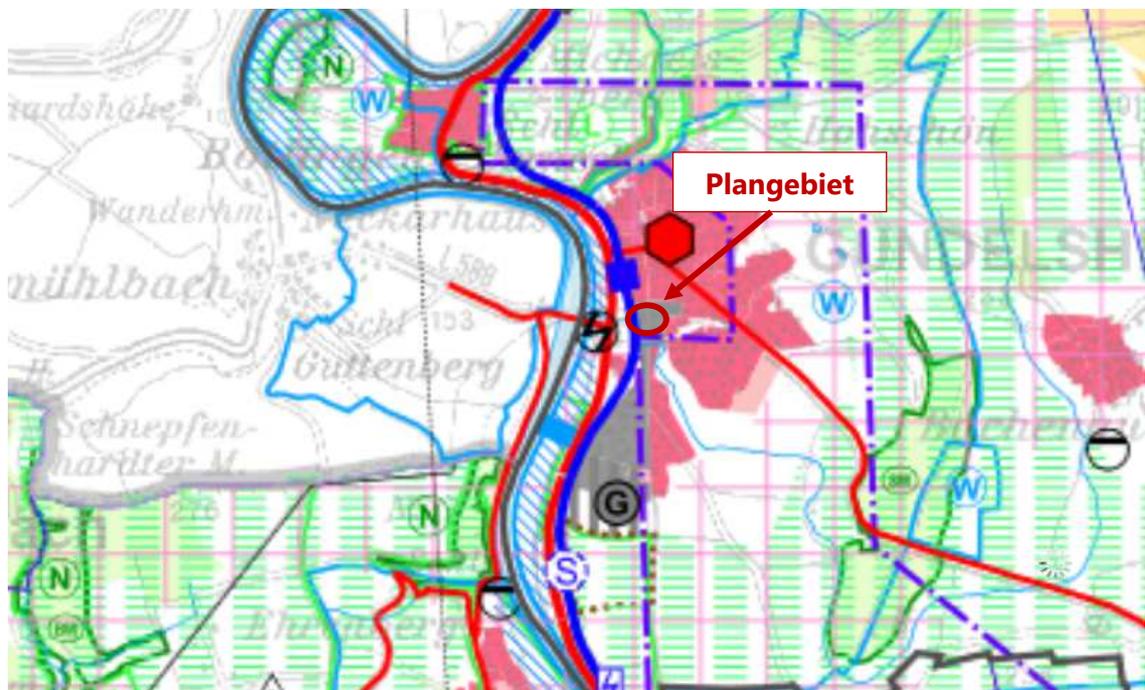


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Stadt Gundelsheim als Gewerbefläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Mischbaufläche dargestellt.

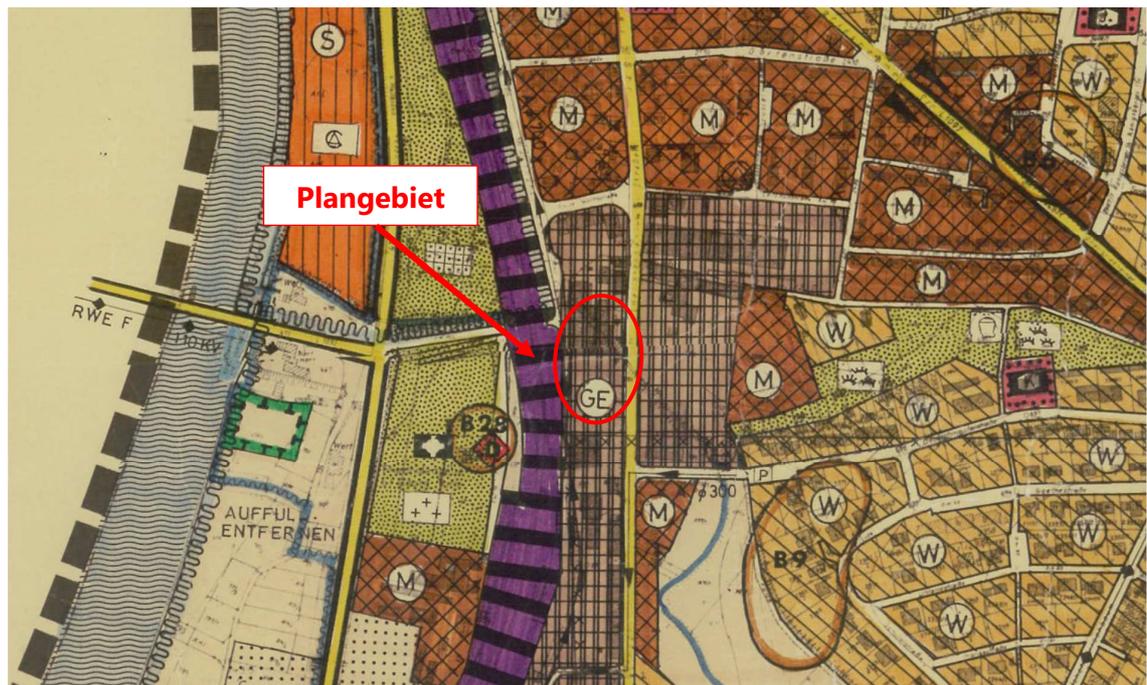


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Gundelsheim)

### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### **Wasserschutzgebiet „Gundelsheim“**

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG Gundelsheim“ (09.08.1993). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

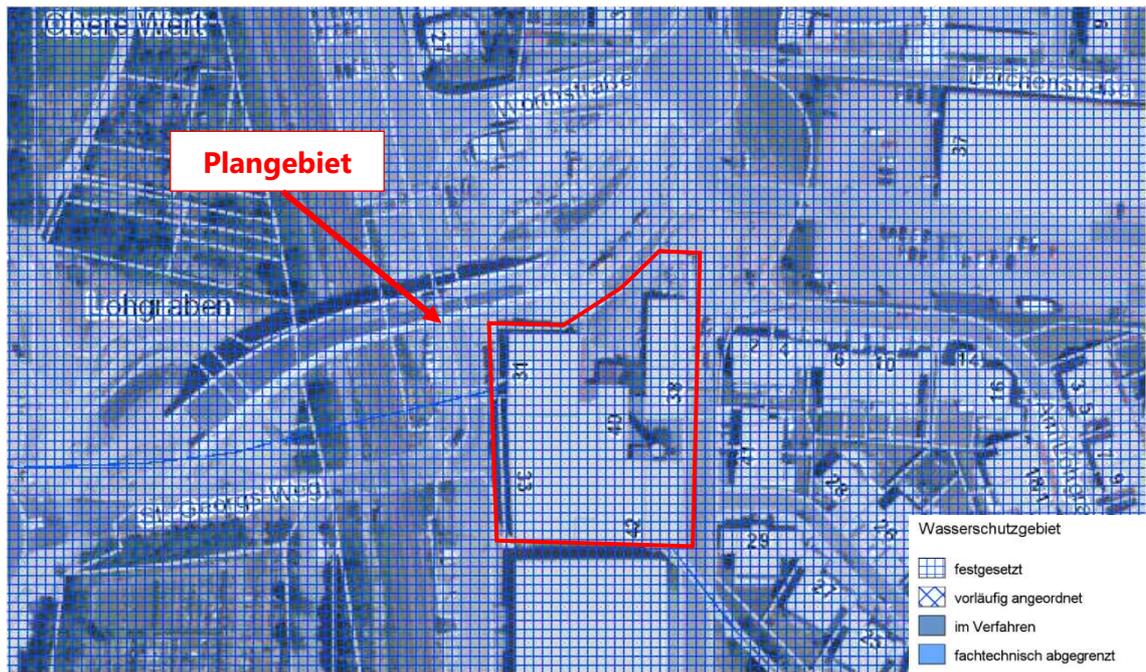


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

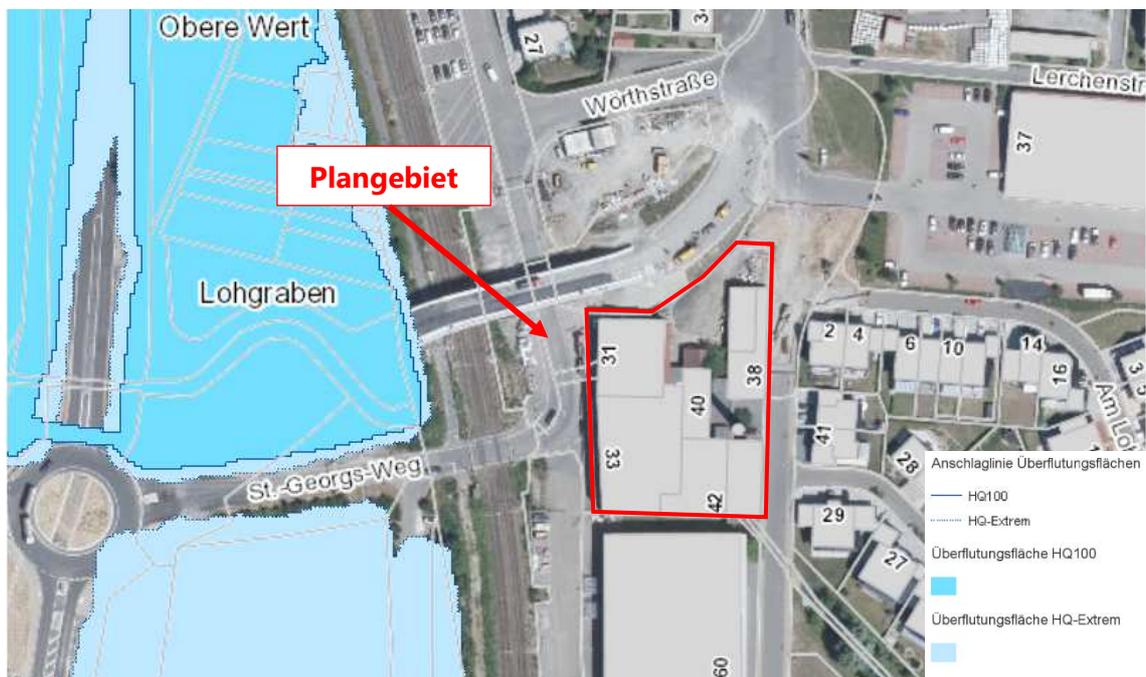


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Westlich des Plangebietes befindet sich in etwa 40-50 m Entfernung das HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebiet sowie die Überflutungsflächen (HQ<sub>extrem</sub>) des Neckars.

Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Das geplante Vorhaben der „db-Lohgraben Projekt GmbH“ gliedert sich in zwei Gebäudeteile:

- Auf dem Areal südlich der K 2159 sollen zwei Gebäudekörper unter teilweiser Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz errichtet werden. Im östlichen Gebäudekomplex sind 23 Wohneinheiten vorgesehen. Das bestehende Gebäude der ehemaligen Konservenfabrik Kühne mit seiner stadtbildprägenden Backsteinfassade bleibt in diesem Bereich überwiegend bestehen und wird in die neue Gebäudekubatur eingebunden. Der westliche Gebäudekomplex soll neben 41 Wohnungen eine integrierte Kindertagesstätte im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss aufweisen. Der charakteristische Schornstein der ehemaligen Konservenfabrik aus Backstein wird in das neu geplante Gebäude integriert. Beide Gebäudekörper bestehen aus drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss in Form von Penthouse-Wohnungen, die optisch von der Gebäudekante abgerückt wurden. Durch die zurückversetzte Gebäudekante wirkt die Bebauung optisch aufgelockert. Die Höhenentwicklung der Gebäude verläuft abfallend von West nach Ost, wobei das westliche Wohngebäude etwa 0,65 m höher liegt als das östliche Wohn- und Kitagebäude. Im Bereich des Innenhofs wird die Fläche offen gestaltet und begrünt.
- Beide Gebäude sind über eine Tiefgarage im Untergeschoss miteinander verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt am südöstlichen Rand des Areals von der Heilbronner Straße. Hier wurden insgesamt 37 Stellplätze vorgesehen, die teilweise in Doppelparkanlagen errichtet werden. Im Bereich des Erdgeschosses wurden 3 weitere Stellplätze unmittelbar angrenzend zur Zufahrt der Tiefgarage angeordnet. Weitere ca. 43 Stellplätze werden auf der öffentlichen Fläche entlang der „Eisenbahnstraße“ hergestellt.
- Das aktuelle Konzept zur Zulieferung der Kinder sieht vor, dass die Eltern im Bereich der Eisenbahnstraße parken und über den geplanten Fußweg entlang des Brückendamms zum Eingang gelangen. Eine Behinderung im Verkehr entlang der Heilbronner Straße soll dadurch verhindert werden.

Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben (Planungsstand 01/2022) dargestellt:



Abb. 7: Ansicht von Südosten auf das südliche Areal (Quelle: Architekturbüro Ehemann und Lieb)



Abb. 8: Ansicht von Südwesten auf das südliche Areal (Quelle: Architekturbüro Ehemann und Lieb)

## 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die beiden Wohngebäude mit integrierter Kita über die Heilbronner Straße.

## Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) soll über das angrenzende bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser soll dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden. Es treten keine Probleme hinsichtlich der Hydraulik und der Schmutzfracht bis zum nächsten Entlastungsbauwerk RÜB Himmelreich auf. Das Oberflächenwasser soll über den Lohgraben abgeleitet werden. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in den Lohgraben kommt es zu einer verschwindend geringen Erhöhung der Wasserspiegellage im Lohgraben, sodass die Einleitungswassermenge aus dem „Kühne-Areal“ in den Lohgraben vernachlässigt werden kann. Des Weiteren wurde die Notwendigkeit einer Rückhaltung gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LfU Baden-Württemberg geprüft. Diese ist nicht notwendig.

Die Details der Entwässerungskonzeption wurden bereits mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamts abgestimmt und geklärt.

Zur Klärung der Thematik der Überbaubarkeit der Lohgrabenverdolung wurde am 28.03.2022 ein Abstimmungstermin mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt. Dabei wurde seitens der Stadt Gundelsheim u.a. auf die bestehende Stellungnahme vom 07.03.2012 des Fachbereichs „Bauen, Umwelt und Planen“ verwiesen. Darin wird bestätigt, dass „für künftige Bauvorhaben auf den Grundstücken der Firma Kühne (insbesondere die Flst.-Nr. 892/2, 906, 906/1, 906/2 und 912), die die bestehende Verdolung des Lohgrabens berühren, [...] von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden [kann]. Dabei ist das Verschlechterungsverbot der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.“ Die untere Wasserbehörde stimmt aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten in diesem Fall der Überbauung des Lohgrabens zu.

## Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Die an das Gebiet angrenzenden Straßen 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:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebietes	0,34 ha	
Mischgebiet	3.461 m <sup>2</sup>	100 %

## 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 dem konkreten Planungsziel zur Ansiedlung gemischter Nutzungen, wie Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte, wird das konzeptionell zusammenhängende Areal insgesamt als Mischgebiet festgesetzt. Um die geplanten gemischten Nutzungen wie Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie einer Kindertagesstätte sowie Büro- und verwaltungsräume zu ermöglichen,

Das Plangebiet wird gemäß der Wahrung der Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet ausgewiesen. Es handelt sich um eine kleine Teilfläche innerhalb eines zusammenhängenden Gesamtgebietes, welches den Charakter eines Mischgebietes weiterhin bewahrt.

*„Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist [...], unabhängig davon, für welchen Teilbereich eines solchen Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines solchen Gesamtgebietes können daher auch dann in einem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich unwahrscheinlich oder gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt (MIR BRANDENBURG Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2009: B1/6 2/7).*

Neben Wohngebäuden und Geschäfts- und Bürogebäuden werden auch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die Zulässigkeit von weiteren Nutzungen ermöglicht auch zukünftig einen Spielraum bei der Ausgestaltung des Areals.

Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt und Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch mit Verweis auf das bestehende Einzelhandelsgutachten der Stadt Gundelsheim. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten wurde ebenfalls ausgeschlossen. Dies gewährleistet die Verträglichkeit zur bestehenden Nutzung im Umfeld und innerhalb des Plangebietes.

#### Maß der baulichen Nutzung

Orientiert am geplanten Vorhaben wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und stadtbildgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die

Wirkung im Siedlungsgefüge ist dabei der Bezug zwischen den bestehenden Gebäuden im Planumfeld und der Neubebauung von Bedeutung. Zudem ist die Lage am Stadteingang zu berücksichtigen.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Bezugshöhe bezogen auf das Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Es erfolgt dabei eine Orientierung am bestehenden Gelände bzw. der Höhenlage der „Heilbronner Straße“.

Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die Bezugshöhen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird im Plangebiet für das westliche Wohngebäude auf 13,5 m und für das östlich Wohngebäude auf 13,0 m begrenzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der bestehende Gebäudebestand insbesondere im Süden berücksichtigt, sodass sich das Gebäude mit seiner geplante Gebäudehöhe verträglich einfügt. Die bestehende Lagerhalle südlich des Plangebietes weist eine Höhe von 9,00 m in Bezug auf die östlich angrenzende Heilbronner Straße auf. Die beiden Wohngebäude können somit rund 4,00 m im Osten und 4,50 m im Westen über den Bestand im Süden höher errichtet werden. Das obere Geschoss wird jedoch als Penthouse-Wohnung von der Gebäudekante abgerückt und somit optisch aufgelockert.

Ergänzend wird deshalb die Anzahl der Vollgeschosse für die beiden Wohngebäude im Plangebiet auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

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

Orientiert an der Vorhabenplanung wird zum einen eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 60,0 m bzw. 65,0 m festgesetzt.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine hohe Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen zu erreichen, werden Stellplätze nur innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt. Um eine zu hohe Versiegelung der Flächen zu vermeiden, werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einem Volumen von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Um eine Errichtung von Tiefgaragen gemäß dem Vorhaben zu ermöglichen sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

### **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte wurde für das Areal ein Zu- und Ausfahrtsverbot an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze gegenüber der „Eisenbahnstraße“ bzw. der K 2159 festgesetzt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Ausschluss von Schottergärten- und schüttungen
- Baufeldräumung
- Vogelschlag

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Planareals verläuft ein Mischwasserkanal von Ost nach West der Stadt Gundelsheim. Weiterhin verläuft die bestehende Lohgrabenverdolung durch das Plangebiet. Diese sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Aus diesem Grund ist jeweils ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim zur Abwasserentsorgung bzw. zum Erhalt der Verdolung erforderlich.

Am nordwestlichen Gebietsrand verläuft eine Stromleitung, welche ebenfalls dauerhaft gesichert werden soll. Hierfür wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW zur Versorgung aufgenommen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der räumlichen Nähe zur „Heilbronner Straße/K 2159“ und der Bahnlinie Heidelberg-Heilbronn „Neckartalbahn“ und den von ihr ausgehenden Lärmeinwirkungen im Plangebiet werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen (s. Kapitel 7.5).

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebäudekomplexes wird zwischen den geplanten Wohngebäuden im Süden ein flächenhaftes Pflanzgebote zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus sind auf dem Plangrundstück mindestens acht Laubbäume zu pflanzen. Ergänzend erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung der geplanten Flachdächer.

## **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.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um hohe Dachausbildungen zu vermeiden und damit die festgesetzte Gebäudehöhe voll ausgeschöpft werden kann, werden als Dachform nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dach- als auch Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Glas unzulässig.

Dabei sind die Fassaden aufgrund der örtlichen Situation bevorzugt mit Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Aufgrund unterschiedlicher Wohnkonzepte mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird bei der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen zwischen großen Wohnungen (über 60 qm) und kleineren Wohnungen (unter 60 qm) differenziert. Diese Differenzierung beruht zum einen darauf, dass von einer geringeren Personenanzahl bei kleineren Wohnungen ausgegangen werden kann sowie zum anderen auf der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Geotechnik
- Lage im Wasserschutzgebiet

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

### **Mensch und Gesundheit**

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. Abrundung des Siedlungskörpers nach. Die zukünftige Bebauung nutzt ein vorhandenes Innenentwicklungspotential innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Gundelsheim. Im Zuge der Innenentwicklung kann mit der Realisierung des Vorhabens durch die Verdichtung flächensparend zwei Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte unmittelbar in fußläufiger Nähe zum Bahnhof von Gundelsheim errichtet werden. Durch die Errichtung der Wohngebäude kann es für die angrenzenden Bewohner während der Bauphase zu kurzfristigen Beeinträchtigungen kommen. Dennoch ergeben sich durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum überwiegend langfristige positive Effekte für die Stadt Gundelsheim und ihre Bewohner.

### **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und wurde bisher als Konservengebiet gewerblich genutzt. Durch das geplante Vorhaben wird eine Begrünung im Innenhof der beiden Wohngebäude geschaffen. Die Fläche wird somit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen langfristig einer Aufwertung zugeführt.

### **Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und überwiegend bebaut. Durch die Errichtung der beiden Wohngebäude wird die Bestandssituation nicht erheblich verändert. Die durch das Plangebiet verlaufende Lohgrabenverdolung wird auch weiterhin erhalten. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ergibt sich durch die neue Nutzung des brachliegenden Geländes nicht.

### **Luft und Klima**

Durch die Reaktivierung der Gewerbebrache wird dieser eine neue Nutzung zugeführt. Dies folgt dem Planungsziel, flächenschonend zu bauen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren. Dies trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung der Freiflächen und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegenzuwirken.

### **Landschaftsbild**

Durch die Reaktivierung einer alten Gewerbebrache am Ortseingang von Gundelsheim wird das Landschaftsbild durch die Errichtung der beiden Wohngebäude nicht negativ beeinträchtigt. Das bestehende Backsteingebäude wird teilweise erhalten und in die neue Gebäudefassade integriert. Auch der für Gundelsheim charakteristische Schornstein aus Backstein wird in den Neubau integriert und kann somit erhalten bleiben.

### **Fazit**

Durch die Umnutzung und Reaktivierung des ehemaligen Konservengeländes in zentraler Lage von Gundelsheim wird eine bereits versiegelte Fläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof einer neuen Nutzung in der Nähe des Ballungsraumes Neckarsulm/Heilbronn als Wohnraum zugeführt. Eine Verschlechterung der Schutzgüter wird im Vergleich zur Bestandssituation nicht herbeigeführt. Es treten keine erheblichen negativen

Auswirkungen für die genannten Schutzgüter auf. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich für die betreffenden Schutzgüter nicht.

## 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:

Die geringe Größe des Plangebietes, seine Lage und der hohe Versiegelungsgrad mit wenigen natürlichen Strukturen ermöglichen es aber, ein Vorkommen und / oder eine Betroffenheit aller Anhang IV-Arten mit Ausnahme der Fledermäuse und Reptilien auszuschließen.

### Reptilien:

Bereits 2009 wurde eine Untersuchung zur Artengruppe der Reptilien durchgeführt. Es wurden keine Nachweise von Zauneidechsen oder Mauereidechsen im Umfeld des Gebäudes, der Bahnlinie und ehemaligen Kleingärten gefunden. Auch heute bietet das von Straßen umgebene, nahezu vollständig bebaute und versiegelte Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen. Die angrenzende Straßenböschung wurde erst kürzlich im Zuge des Baus der Bahnüberfahrt hergestellt. Auch hier sind keine Zauneidechsen zu erwarten. Mauereidechsen leben u.U. auch an besonnten Gebäudewänden, sofern es entsprechende Spalten o.Ä. zur Überwinterung und im erreichbaren Umfeld ein Mindestmaß an Grünstrukturen und damit Insekten gibt. Die Strukturen am Gebäude und im Umfeld wurden daher dahingehend geprüft, ob es geeignete Lebensräume gibt. Auch hier gibt es keine geeigneten Lebensstätten für Mauereidechsen. Ein Vorkommen im Bereich der ehem. Konservenfabrik ist nicht zu erwarten.

### Fledermäuse:

Im Zusammenhang mit dem Bundesstraßenanschluss wurden umfangreiche Untersuchungen der Fledermausfauna in den Flächen um die ehem. Gurkenfabrik durchgeführt. 1 Seinerzeit wurden 6 Fledermausarten festgestellt: Zwergfledermaus, Flughörnchen, Breitflügelfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler und die Wasserfledermaus. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus nutzen überwiegend Gebäudequartiere. In den leerstehenden, teilweise durch zerbrochene Fenster oder sonstige Öffnungen zugänglichen Gebäude, waren Quartiere dieser Fledermausarten grundsätzlich nicht auszuschließen.

Bei den Untersuchungen zum Bundesstraßenanschluss aus dem Jahr 2009 gab es keine Hinweise auf Quartiere am Gebäude oder im näheren Umfeld. Die Gebäude auf dem Firmengelände wurden daher Anfang Juli 2021 durch einen Fachgutachter begangen und hinsichtlich Quartiereignung und auf Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung überprüft. Die Untersuchung brachte folgende Ergebnisse:

- Die Lagerhallen und kleineren Gebäude im Osten des Geländes haben nur ein geringes Quartierpotenzial. Es gab keine Hinweise durch frühere oder aktuelle Nutzung durch Fledermäuse.
- Im großen Backsteingebäude gibt es für Fledermäuse potentielle Quartiermöglichkeiten, z.B. am Dach oder an einigen Innenwänden. Hinweise auf eine Nutzung, insbesondere auf die regelmäßig und über längere Zeit genutzten Wochenstuben- oder Winterquartiere, gab es aber auch hier keine.
- Die Kellerräume wurden als Winterquartier für Fledermäuse als vermutlich zu warm bewertet. Der gesamte Verdolungsabschnitt unterhalb des Grundstücks wurde mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet, die vorhandenen Spalten im Gewölbe überprüft. Dabei wurden weder Fledermäuse vorgefunden, noch gab es irgendwelche Hinweise auf eine frühere Nutzung. Viele der Spalten sind mit Spinnenweben überzogen. Eine Überwinterung von Fledermäusen in der Verdolung ist nicht zu erwarten.
- Als Jagdgebiet hat das Firmengelände keine Bedeutung.
- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Es wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° empfohlen.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.
- Reaktivierung und Umnutzung einer bereits versiegelten Gewerbebrache im Siedlungskörper von Gundelsheim.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße die Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

## 7.4 Starkregen

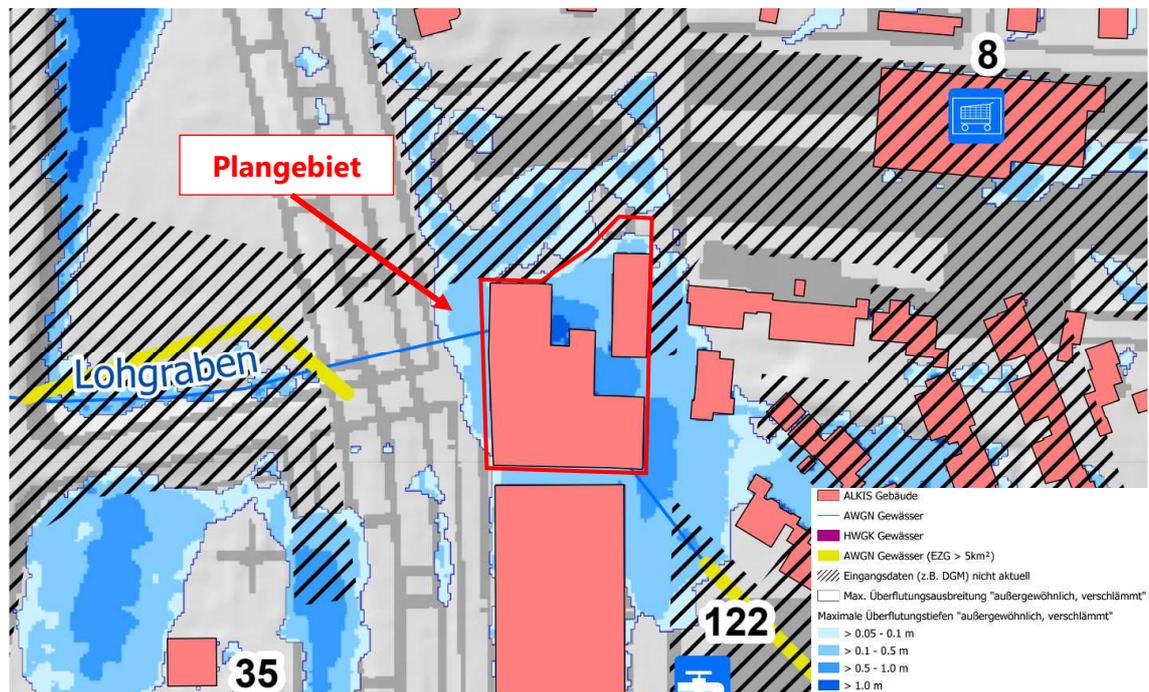


Abb. 9: Starkregenrisikokarte Stadt Gundelsheim (Quelle: BIT Ingenieure AG)

Die Stadt Gundelsheim hat zur umfassenden Betrachtung von Starkregenereignissen im Jahr 2019 eine Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Dabei basieren die Höhendaten auf Befliegungen von den Jahren 2000 bis 2005.

Bei einem außergewöhnlichen Ereignis (Starkregen) werden Teile des Gebietes überflutet. Das Plangebiet ist laut den Berechnungen des Büros BIT Ingenieure AG komplett von Überflutungen betroffen. Hier ist mit Überflutungstiefen von mehr als 1,0m zu rechnen.

Es sind entsprechende Maßnahmen gegen Starkregenereignisse bei der Errichtung der Gebäude, insbesondere bei den beiden Wohngebäuden, vorzusehen. Der umfassende Maßnahmenkatalog kann bei der Stadtverwaltung Gundelsheim eingesehen werden.

Folgende konkrete Maßnahmen wurden inzwischen planerisch berücksichtigt:

- Anhebung des Fußbodens im EG über Überschwemmungsstand aus Starkregenereignis 2016
- Verlegung Technikräume aus UG ins EG
- Einfahrt Tiefgarage geplant mit mobilen Hochwasserbarrieren

## 7.5 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist für das Planungsumfeld mit keinen erheblichen Immissionen zu rechnen.

Umgekehrt ist die Nachbarschaft des Plangebiets bereits von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe geprägt: Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich die genehmigte Lagerhalle mit Bürocontainer. Diese befindet sich in rund 8 m Entfernung zum Plangebiet. Weiterhin befinden sich in westlicher Richtung in rund

30 m Entfernung die Neckartalbahn sowie in 130 m Entfernung die B27. In nordöstlicher Richtung zum Planareal in etwa 35 m Entfernung befindet sich ein Supermarkt mit davor angeordneten Kundenparkplätzen.

#### Verkehrslärm:

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkung im Plangebiet durch die sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindliche „Heilbronner Straße/K 2159“ und die Bahnlinie wurde durch das Ingenieurbüro „BBI - Bayer bauphysik“ aus Stuttgart eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Teil überschritten. Die Überschreitungen betragen im Westen des Plangebietes bis zu 7,7 dB am Tag und bis zu 16,7 dB in der Nacht.

Die gemäß des Kooperationserlass-Lärmaktionsplanung des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg als „gesundheitsbedenklich“ einzustufende Schwelle von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden in Teilen des Plangebietes ebenfalls überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Plangebietes notwendig.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden wegen der beengten Verhältnisse bzw. ihrer unzureichenden Wirkung aus. Zur Kompensation der hohen Lärmbelastungen des Plangebietes müssen deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109-2016 an den schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109-2016 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2016 nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Anlagen 54-55 der Geräuschimmissionsprognose in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Auf dieser Grundlage lässt sich der bauliche Schallschutz der Außenbauteile dimensionieren, der in Form eines später folgenden bautechnischen Nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die damit verbundenen erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem werden in den Hinweisen Empfehlungen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen aufgeführt.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2023 abgeschlossen werden.

### **8.2 Bodenordnung**

Es ergeben sich keinen bodenordnenden Maßnahmen. Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabensträgers.

### **8.3 Kosten und Finanzierung**

Die anfallenden Kosten für das Vorhaben werden vom Vorhabensträger übernommen.

Aufgestellt:

Gundelsheim, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)