Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Daistler III“

Gemarkung Neuenstadt a. K.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 24.10.2022 / 26.06.2023 / 18.12.2023 / 22.04.2024

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

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1

2. Verfahren 2

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
4.4 Landwirtschaft 8

5. Bauflächenbedarf 10

6. Plankonzept 13
6.1 Städtebauliches Konzept 13
6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 17
6.3 Alternativenprüfung 21
6.4 Plandaten 21

7. Planinhalte 23
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 23
7.2 Örtliche Bauvorschriften 27
7.3 Nachrichtliche Übernahmen 29

8. Auswirkungen der Planung 30
8.1 Umwelt, Natur und Landschaft 30
8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 31
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 34
8.4 Verschattung der Nachbargrundstücke 34
8.5 Belange der Landwirtschaft und Flächenverbrauch 36
8.6 Hochwasserschutz und Starkregen 36
8.7 Immissionen 39
8.8 Verkehr 40

9. Angaben zur Planverwirklichung 41
9.1 Zeitplan 41
9.2 Bodenordnung 41
9.3 Städtebauliche Verträge / Erschließungsträgerschaft 41
9.4 Kosten und Finanzierung 41

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn sowie durch ein gutes infrastrukturelles Angebot verfügt die Stadt Neuenstadt a. K. über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Aufgrund der Lagegunst ist für die gesamte Stadt eine anhaltend hohe Nachfrage nach freien Wohnbauplätzen festzustellen.

Seit Jahren wird seitens der Stadt das Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gelebt. So wurden in den vergangenen rund 20 Jahren mit Ausnahme des Wohngebiets „Kitteläcker“ (ca. 4,7 ha) im Stadtteil Bürg im Jahr 2014 keine größeren Wohngebiete entwickelt. Der Wohnraumbedarf konnte fast ausschließlich über Nachverdichtungen im Innenbereich gedeckt werden.

Da der Stadt gegenwärtig eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücke vorliegt und gleichzeitig mittlerweile die innerstädtischen Potentiale erschöpft sind, soll nun der weiterhin anhaltend hohe gesamtstädtische Wohnraumbedarf durch Ausweisung eines neuen Wohngebiets am südlichen Rand der Kernstadt gedeckt werden. Das geplante Baugebiet „Daistler III“ schließt dabei unmittelbar südlich an das bestehende Wohngebiet „Daistler II“ an.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, neue attraktive Wohnbaugrundstücke am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt bereitzustellen. Eine städtebaulich ansprechende Verzahnung und Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohngebiet „Daistler II“ wird dabei angestrebt. Durch die Planung soll dem fortwährenden Bedarf an arbeitsplatznahem Wohnraum innerhalb der Gesamtstadt Neuenstadt a. K. und der Wachstumsregion Heilbronn nachgekommen werden.

Um für das knapp 10 ha große Gesamtgebiet unterschiedliche konzeptionelle Ideen in die Planung einfließen zu lassen, wurde von Seiten der Stadt als Vorstufe zum Bebauungsplanverfahren im Frühjahr/Sommer 2020 eine Mehrfachbeauftragung vorgenommen. Die Planungs- und Ingenieurbüros „BIT Ingenieure“ aus Öhringen, „Klärle–Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH“ aus Weikersheim, „Knorr & Thiele Architekten“ aus Öhringen und „IFK Ingenieure“ aus Mosbach waren aufgefordert, bis zum 30.09.2020 für die Stadtverwaltung Neuenstadt städtebauliche Entwürfe für das Gebiet zu erarbeiten. Dies sollte als Grundlage für die weiteren Planungen zur Gestaltung und Konzipierung des Gesamtgebiets dienen. Das städtebauliche Konzept von „IFK Ingenieure“ wurde schließlich als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungs- und Erschließungsplanung ausgewählt.

Die grundlegenden städtebaulichen Planungsziele der Stadt sind in erster Linie die Schaffung und Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnformen gemäß den unterschiedlichen Bedarfen. Gemäß dem ausgewählten städtebaulichen Konzept soll daher ein Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen angeboten werden. Durch

eine klare Linienführung der Erschließung und eine strukturelle Gliederung der Bebauung soll ein zeitgemäßes und attraktives Wohngebiet entstehen, dass zudem funktional an das bestehende Gebiet „Daistler II“ anknüpft und auch sinnvoll in Bauabschnitte entsprechendem dem konkreten Bedarf gegliedert werden kann.

Ein weiteres zentrales Ziel ist die Schaffung eines neuen Stadtquartiers, in dem wesentliche Elemente eines zeitgemäßen, klimabezogenen Städtebaus wie blau-grüne Infrastruktur, Dachbegrünung, Nahwärmenetz, etc. zum Einsatz kommen.

Weitere planerische Ziele sind die Sicherung der Grundversorgung durch vorgesehene Einrichtungen für die Nahversorgung sowie die Bereitstellung einer verbesserten sozialinfrastrukturellen Ausstattung, da das Gesamtkonzept auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. eine Kindertageseinrichtung vorsieht.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

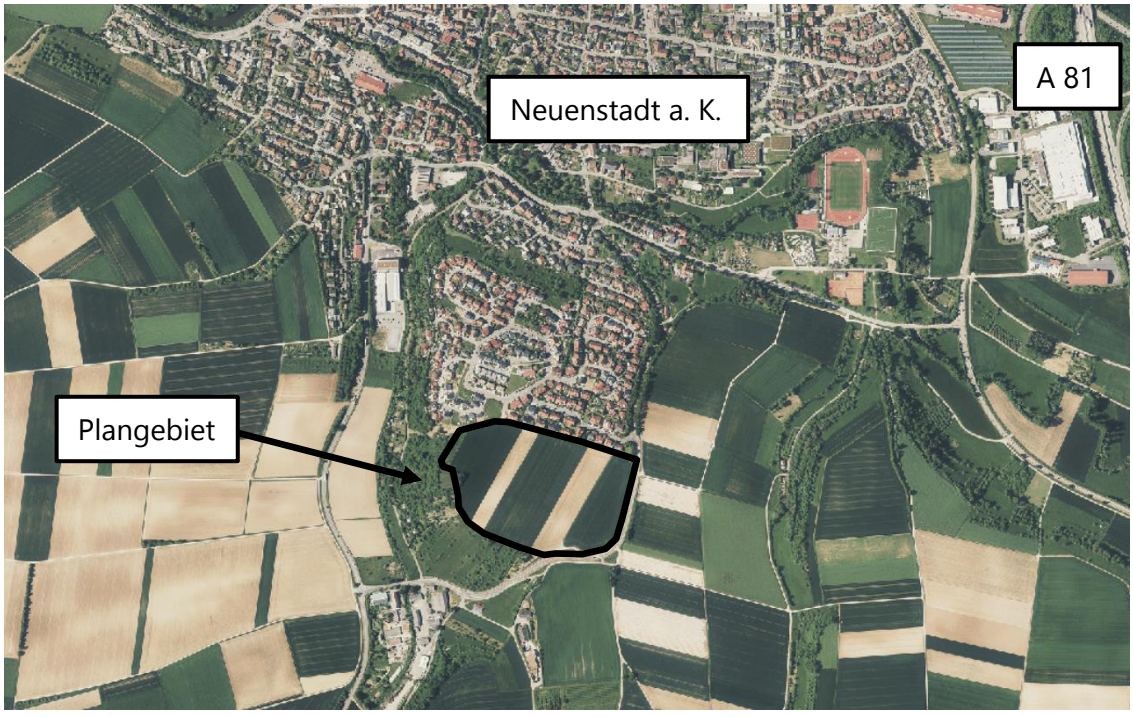

Abb. 1: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Juli 2022)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neuenstadt a. K., unmittelbar südlich des bestehenden Wohngebiets „Daistler II“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 9,5 ha.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nördlich schließt das bestehende Wohngebiet „Daistler II“ an, während östlich und südlich der verkehrswichtige Zubringer zur L 1095 verläuft, welcher das Planareal zur weiteren Landschaft hin abgrenzt. Westlich und südwestlich des Plangebiets schließen sich ökologisch wertvolle Streuobstbestände sowie Gehölze, Strauch- und Heckenbestände an, die sich in Richtung Westen in Hanglage bis zum topographisch tiefer liegenden Dahenbach ziehen.

Das topographisch schwach bewegte Plangebiet befindet sich auf einer Hochfläche über dem Tal des Dahenbachs auf ca. 210 bis 215 m ü. NN. Während sich die westliche Hälfte in Richtung Dahenbach neigt, fällt die östliche Hälfte sanft in Richtung Osten zum Limbach ab. In Richtung Westen bzw. Südwesten beginnt am Rande des Plangebiets der stark abfallende Talhang des Dahenbachs.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Abb. 2: Fotos Bestandssituation (Juli 2020)

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Neuenstadt a. K. befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 in der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn und liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm (– Adelsheim / Osterburken) – Tauberbischofsheim (– Würzburg).

Gemäß Plansatz 2.3.1 (G) sind Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

Gemäß Plansatz 2.3.1.1 (Z) soll sich die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

Die Planung entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte bereits als „geplante Siedlungsfläche Wohnen“ festgelegt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Neuenstadt a. K. als Unterzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (G) soll die Siedlungsentwicklung zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (5) (Z) sind zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau 50 EW/ha als Mindest-Bruttowohndichte für Unterzentren zugrunde zu legen. Die Planung entspricht diesem Ziel.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (1) (Z) werden die Gemeindeteile, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Die Stadt Neuenstadt ist hierunter als Neuenstadt a.K.-Kernort aufgelistet.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen und setzt regionalplanerische Zielvorgaben um.

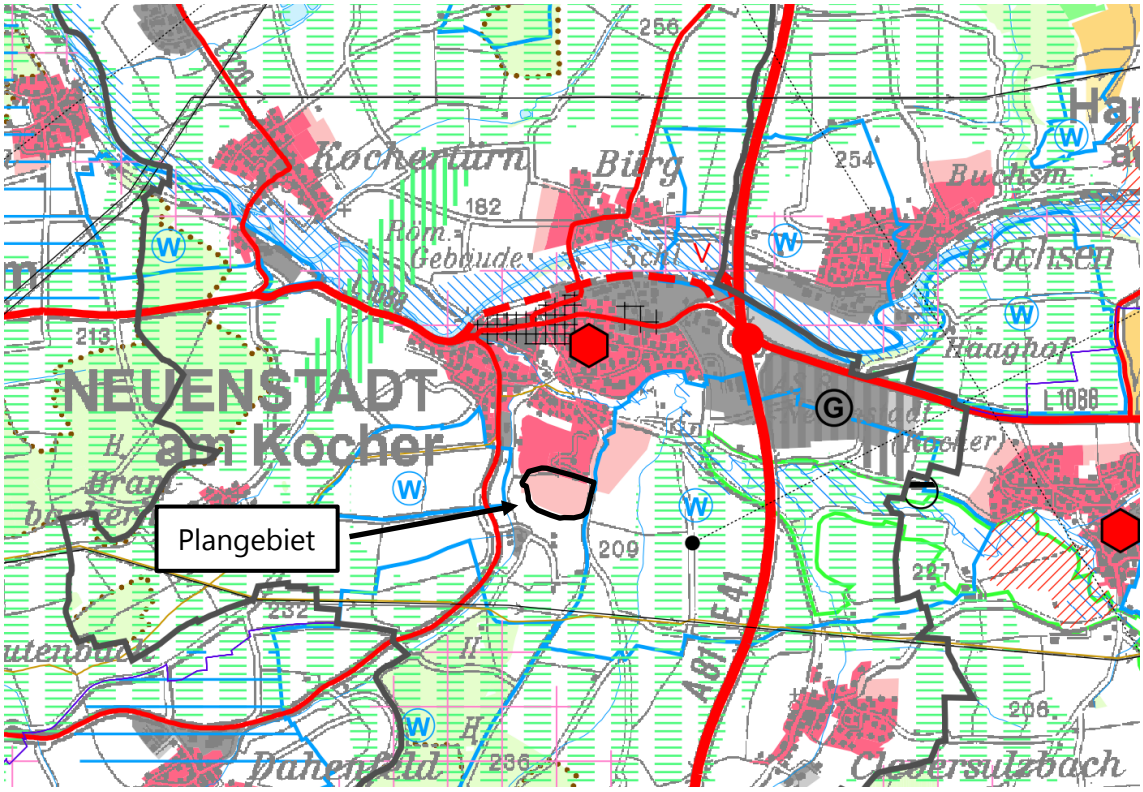

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Entscheidung für das Plangebiet „Daistler III“ aus den fünf im Flächennutzungsplan für die Stadt Neuenstadt a. K. noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen wurde dabei bewusst getroffen. Das Gebiet „Daistler III“ ermöglicht eine günstige verkehrliche und erschließungstechnische Anbindung über das benachbarte Wohngebiet „Daistler II“ bzw. den Zubringer zur L 1095. Zudem soll mit der Realisierung des Baugebiets im Sinne der raumordnerischen Vorgaben der Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Kernstadt gelegt werden.

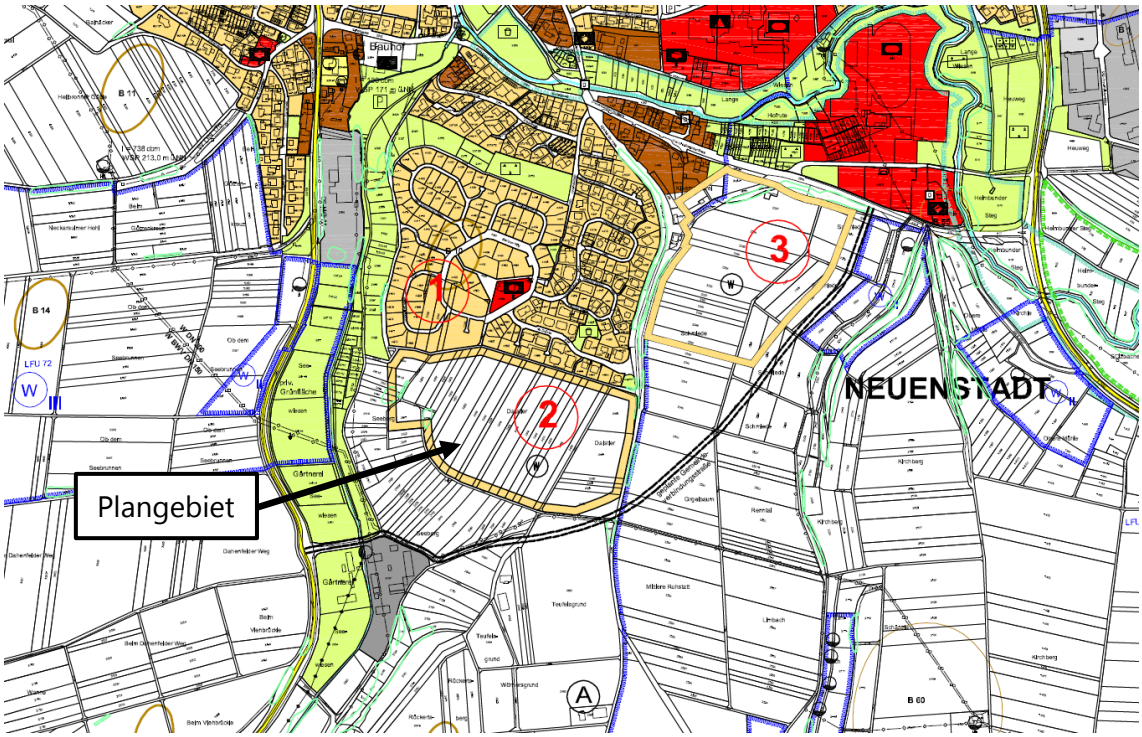

Abb. 4: Auszug aus dem FNP der vVG Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach

4.3 Schutzgebiete

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

Biotopverbund

Durch das Plangebiet verläuft ein 500 m-Suchraum des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte. Östlich der Plangebietsgrenze, unmittelbar anschließend an den verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095, befinden sich Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte. Westlich des Plangebiets ist eine weitere Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte ausgewiesen.

Direkt westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Innerhalb des Plangebiets im Südwesten verläuft ein 500 m-Suchraum und im südöstlichen Teil des Plangebiets ein 1.000 m-Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Hinsichtlich des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte sind keine Kernflächen, Kernräume oder Suchräume innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung ausgewiesen.

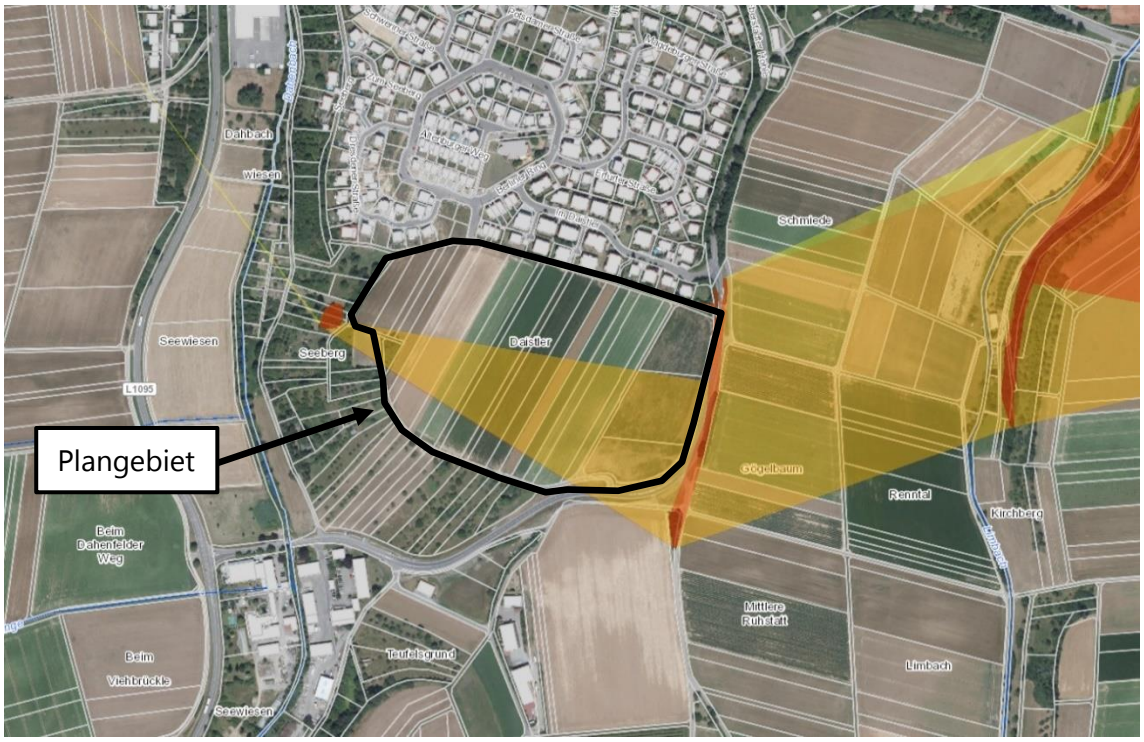

Abb. 5: Biotopverbund trockene Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte und Offenlandbiotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Westen des Plangebiets befindet sich das Offenlandbiotop „Feldgehölz am Daistler S Neuenstadt am Kocher“ sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze das Offenlandbiotop „Feldhecken am Daistler“.

Südwestlich grenzt die FFH-Mähwiese „Trockene Flachland-Mähwiese am Daistler S Neuenstadt I“ an das Plangebiet an.

4.4 Landwirtschaft

Seit dem 01.04.2022 ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums Ländlicher Raum zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz der landwirtschaftlichen Flächen (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) hinsichtlich der Bedeutung und Einstufung landwirtschaftlicher Flächen auch in der Bauleitplanung beachtlich. Wesentliches Ziel der Vorschrift ist es, für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden bei räumlichen Planungen möglichst zu schonen. Im Rahmen der gesetzlichen Beteiligungsverfahren sollen die zuständigen Fachbehörden nach Möglichkeit auf Alternativen auf nahegelegenen Fluren mit einer entsprechend schlechteren Einstufung in der Standorteignungskartierung im Vergleich zur Einstufung der Flächen der Ausgangsplanung hinweisen.

Digitale Flurbilanz 2022

In der digitalen Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Vorrangflur ausgewiesen.

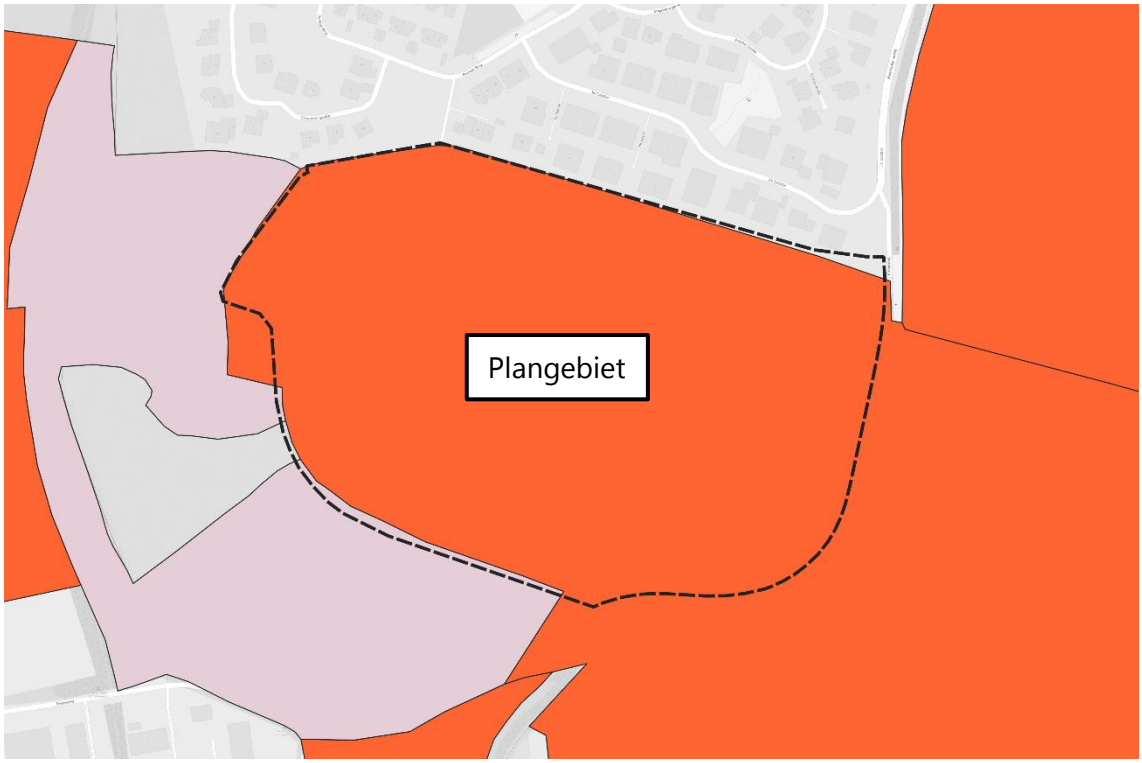

Abb. 7: Auszug aus der digitalen Flurbilanz 2022 (Quelle: Infodienst Landwirtschaft - Ernährung - Ländlicher Raum, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, 2022)

LEGENDE

	Vorrangflur	besonders landbauwürdige Flächen, zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
	Vorbehaltsflur I	landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
	Vorbehaltsflur II	überwiegend landbauwürdige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung größenteils vorzubehalten
	Grenzflur	landbauproblematische Flächen
	Untergrenzflur	nicht landbauwürdige Flächen

Nichtsdestotrotz ist sich die Stadt des Konflikts zwischen der erforderlichen Siedlungsentwicklung zur Deckung des in Kapitel 5 umfassend dargelegten Wohnraumbedarfs einerseits und dem damit verbundenen Entzug guter Böden für die landwirtschaftliche Nutzung andererseits durchaus bewusst. Allerdings ergeben sich keine sinnvollen Alternativen: Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind erschöpft, größere Brach- oder Konversionsflächen zur Reaktivierung von Bauland stehen auf dem Gebiet der Stadt Neuenstadt aktuell nicht zur Verfügung.

Auch alle anderen im FNP zur Siedlungsentwicklung behördenverbindlich ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen der Stadt liegen - wie die nachstehende Abbildung zeigt - in Vorrangfluren. Dies gilt für die geplante Wohnbaufläche „Schmiede“ (2) in Neuenstadt, die geplante Wohnbaufläche „Holderäcker“ in Kochertürn (3), die geplante Wohnbaufläche „Hühnerfeld“ in Stein (4) und die geplante Wohnbaufläche „Kleienbaum“ in Cleversulzbach (5).

Die Stadt Neuenstadt kann daher zur Siedlungsentwicklung auf keine Flächen zurückgreifen, die nicht als Vorrangflur ausgewiesen sind! Im Hinblick auf die Bodenfruchtbarkeit und Landbauwürdigkeit existieren somit keine konfliktärmeren Alternativen.

Von den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen wurde das Gebiet Daistler III priorisiert, da hier eine günstige verkehrliche und erschließungstechnische Anbindung über das angrenzende Wohngebiet „Daistler II“ bzw. den Zubringer zur L 1095 möglich ist. Zudem soll mit der Realisierung des Baugebiets an diesem Standort im Sinne der raumordnerischen Vorgaben der Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt gelegt werden. Die Belange der Landwirtschaft werden daher an diesem Planstandort aus den dargelegten Gründen zugunsten der Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zurückgestellt.

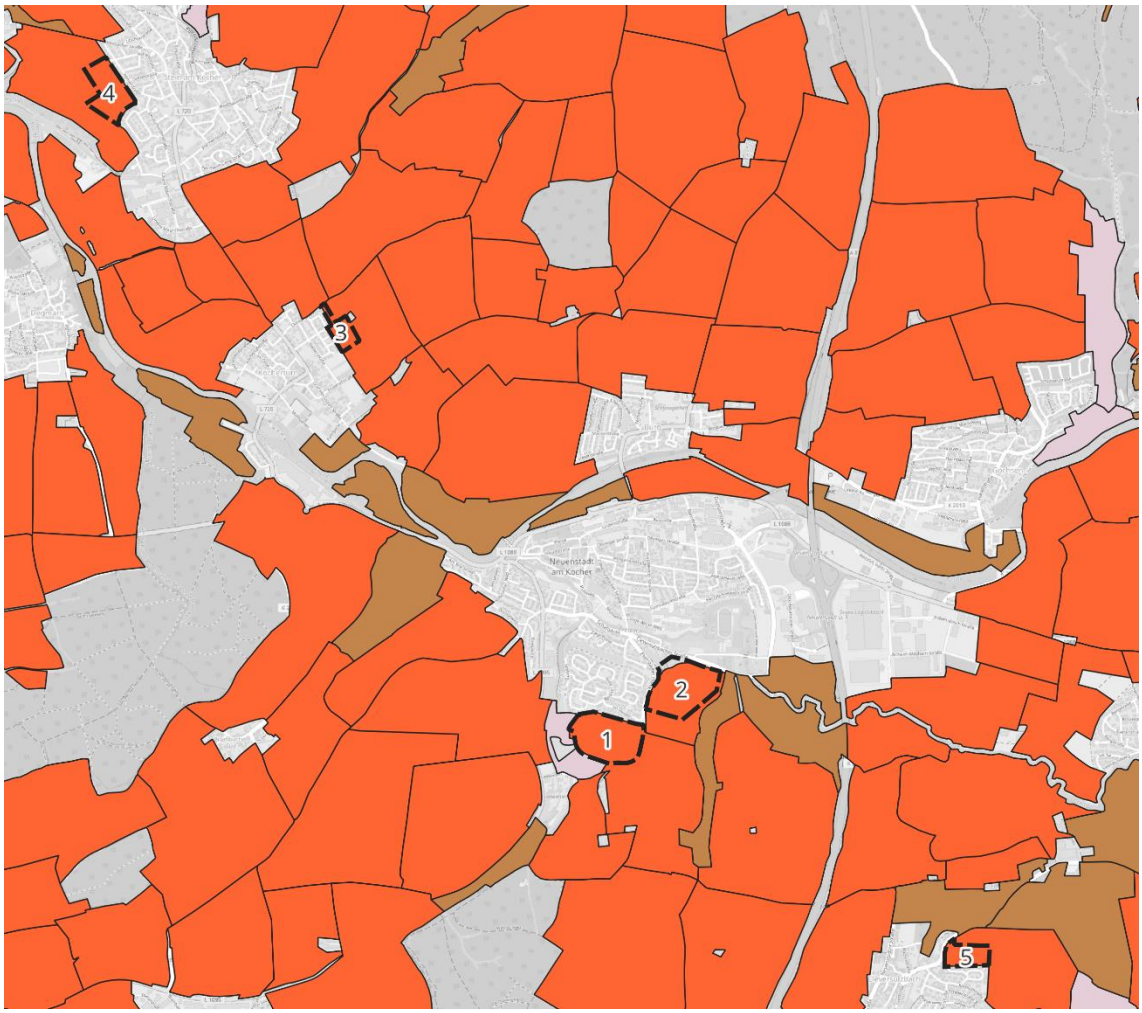

Abb. 8: Abgleich der digitalen Flurbilanz 2022 mit den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Stadt Neuenstadt dargestellten geplanten Wohnbauflächen (Quelle: Infodienst Landwirtschaft - Ernährung - Ländlicher Raum, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, 2022 und eigene Darstellung)

5. Bauflächenbedarf

Wie in Kapitel 4.2 ausgeführt, ist das Planareal im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind behördenverbindlich und die im Flächennutzungsplan getroffene Grundsatzentscheidung einer Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle zu beachten. Wann und in welchem Umfang auf Basis des Flächennutzungsplans eine Baulandentwicklung stattfindet, obliegt dem weiten Planungsermessen der Kommune. Die hierfür erforderliche Begründung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt nachfolgend verbal-argumentativ:

Prognose – Bedarf aus Bevölkerungswachstum

Die Stadt Neuenstadt a. K. hat in den letzten Jahrzehnten einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs erfahren. Aufgrund der Verkehrsgunst, der landschaftlich reizvollen Lage und einer starken Wirtschaftsstruktur mit einem breit gefächerten Arbeitsplatzangebot gehen auch die Prognosen des Statistischen Landesamts mit dem Basisjahr 2020 von einem weiteren, kontinuierlichen Bevölkerungswachstum von über 300 Einwohnern bis zum Jahr 2035 gegenüber den Einwohnerzahlen des Jahres 2021 aus. Konkret rechnet das Statistische Landesamt im Jahr 2035 für Neuenstadt a. Kocher mit einer Einwohnerzahl von 10.563.

Bereits Einwohnerzahlen des städtischen Einwohnermeldeamts für Ende 2022 überstiegen mit 10.404 Einwohnern den Prognosewert der Landesstatistik für das Jahr 2022 von 10.275 Einwohnern deutlich um 129 Einwohner. Laut den mittlerweile vorliegenden Daten des Statistischen Landesamts hat sich der Trend nochmals verstärkt: Im Sommer 2023 wurden für Neuenstadt 10.499 Einwohner registriert. Der Prognosewert für das Jahr 2023 (10.301 Einwohner) wird damit bereits um 198 Einwohner überschritten!

Die Zahlen lassen – auch vor dem Hintergrund der mittlerweile eingetretenen politischen Veränderungen (Ukrainekrieg, Anschwellen der Flüchtlingszahlen) – vermuten, dass die Prognosen des Landes zur Einwohnerentwicklung nach oben korrigiert werden müssen. Laut Statistischem Landesamt ist es sehr wahrscheinlich, dass selbst die Verwendung der oberen Variante den Zahlen der nach Deutschland und damit auch nach Baden-Württemberg Flüchtenden nicht gerecht werden wird.

Allein aus diesen Zahlen lässt sich mit Ansatz des regionalplanerischen Mindestwerts für die Bruttowohndichte von 50 Einwohner/ha ein **Bedarf an Wohnbauland im Umfang von rund 7-8 ha** ableiten.

Prognose – Bedarf aus Belegungsdichterückgang

Bei allen Kommunen des Landes resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte. Der insbesondere demographisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und der daraus resultierende Zuwachs an Wohnfläche pro Einwohner hat sich in den vergangenen Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner durch Komfortbedarf.

Gemäß den Landesvorgaben kann zur Berechnung des daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarfs die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs herangezogen werden. Dabei kann i.d.R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraums ausgegangen werden.

Für Neuenstadt ergibt sich dabei ausgehend von der Bevölkerungszahl Ende 2022 ein fiktiver Einwohnerzuwachs von über 400 Einwohnern für den Zeitraum bis 2035. Der nach wie vor zu erwartende Belegungsdichterückgang führt somit bei Ansatz des regionalplanerischen Mindestwerts für die Bruttowohndichte zu einem zusätzlichen **Bedarf an Wohnbauland im Umfang von rund 8 ha.**

Interessensbekundungen

Die Prognosen und der daraus ablesbare ansteigende Bedarf nach Wohnraum bzw. Bauland aus regionaler und überregionaler Zuwanderung einerseits und dem örtlichen Bedarf andererseits wird durch die von der Stadt geführte Interessentenliste untermauert. Hier werden aktuell **über 600 Bauinteressenten** (Stand Frühjahr 2023) geführt. **Seit 2019 hat sich diese Zahl mehr als verdoppelt!** Von den Bauinteressenten kommen gemäß einer verwaltungsinternen Auswertung knapp die Hälfte aus dem Stadtgebiet.

Innenentwicklung

Die Deckung des Bedarfs soll grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Geboten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme vorrangig im bestehenden Siedlungsgefüge (Innenbereich) erfolgen.

Da in den vergangenen Jahren bis auf das Baugebiet „Kitteläcker II“ in Bürg keine Wohnbaugebiete ausgewiesen wurden und ausschließlich innerstädtisch nachverdichtet wurde, sind größere zusammenhängende Innenentwicklungspotentiale nahezu ausgeschöpft. **Größere Brach- oder Konversionsflächen zur Reaktivierung von Bauland im Sinne der Innenentwicklung stehen auf dem Gebiet der Stadt Neuenstadt aktuell nicht mehr zur Verfügung**.

Darüber hinaus finden sich in der Gesamtstadt Neuenstadt a. K. aktuell 98 freie Bauplätze bzw. Baulücken (Stand 09/2022). Davon sind jedoch 96 ohne Bauverpflichtung in privater Hand. Es handelt sich dabei überwiegend um Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung. Wie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, werden diese Baupotentiale nur zu einem geringen Umfang aktiviert und tragen in den nächsten Jahren nur untergeordnet zur Deckung der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bei. Setzt man eine eher hohe Aktivierungsrate von 20 % für die nächsten 10-15 Jahre an, ist mit einer Bebauung von rund 20 Bauplätzen zu rechnen. Hierbei könnte – je nach Grad der Verdichtung – Wohnraum für etwa 100-150 Einwohner geschaffen werden. **Es können somit maximal 2-3 ha des ermittelten Flächenbedarfs im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.**

Fazit

Für die Stadt Neuenstadt ergibt sich auf Basis der aktuellen Zahlen und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 15-16 ha. Der rechnerische Bedarf wird durch die konkrete hohe Anzahl an Bauinteressenten untermauert. Durch die Innenentwicklung kann der Bedarf in den kommenden Jahren nur zu einem Anteil von rund 2-3 ha gedeckt werden. **Es verbleibt ein Bedarf an neuem Wohnbauland von 12-14 ha.** Die Ausweisung des neuen Wohngebiets „Daistler III“ im Umfang von knapp 9,5 ha und die Aufstellung des Bebauungsplans sind daher dringend geboten und angemessen.

Darüber hinaus leistet das Baugebiet an einem raumordnerisch und städtebaulich sinnvollen Standort einen Beitrag zum wohnungsbaupolitischen Ziel des Bundes des Neubaus von bundesweit jährlich 400.000 zusätzlichen Wohnungen.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, 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 3 beigefügt.

Bebauung

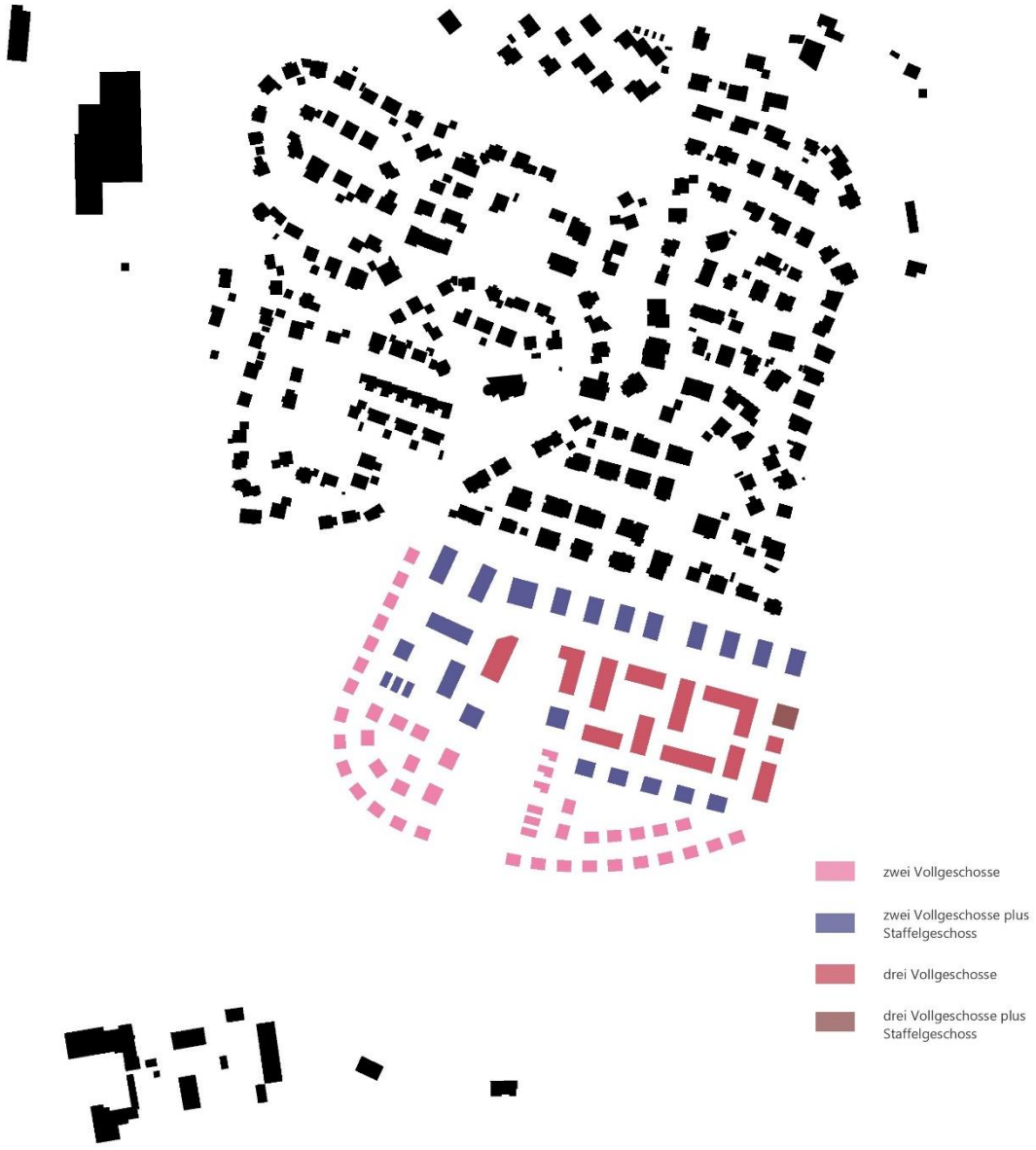

Abb. 9: Geschossigkeit der geplanten Bebauung (Eigene Darstellung)

Die geplante Bebauung bildet strukturell ein eigenständiges neues Stadtquartier in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet Daistler II. Im Zufahrtsbereich des Quartiers entlang der Hauptachse (Planstraße 1) ist als Auftakt bewusst eine höhere bauliche Dichte mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung – teilweise mit zurückversetzten Staffelgeschossen – vorgesehen. Entlang der direkt zum zentralen Quartiersplatz führenden Erschließungsachse bilden die Gebäude klare Raumkanten und der neue Mittelpunkt des Quartiers soll künftig durch prägnante Einzelgebäude gefasst werden.

In südlicher und westlicher Richtung zur offenen Landschaft hin verringern sich die Gebäudehöhen und die bauliche Dichte. Es ergibt sich ein städtebaulich verträglicher Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Gegenüber dem bestehenden Wohngebiet „Daistler II“ wird bewusst eine gliedernde Grünfuge belassen, welche als Puffer und verknüpfendes Freiraumelement dient und eine Ablesbarkeit der neuen und der bestehenden Baustrukturen schafft. Auch wird im Norden an der Grenze zum bestehenden Wohngebiet eine weniger dichte Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, die einen städtebaulich verträglichen Übergang mit dem zum Teil nur eingeschossigen Bestand schafft.

Gebäudetypologien und Nutzungen

Innerhalb der verdichteten Bereiche werden überwiegend Geschosswohnungsbauten mit zweieinhalb- bis dreieinhalbgeschossigen Gebäuden umgesetzt. Ergänzt wird dies durch akzentuierende Punkthäuser am Gebietsauftakt sowie im Bereich des zentralen Quartiersplatzes. Mit Blick auf einen angemessenen Angebotsmix unterschiedlicher Wohnformen sind zusätzlich u.a. hofartig angeordnete Ketten- und Reihenhäuser vorgesehen. In den südlichen und westlichen Randbereichen sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser geplant. Sie bilden einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und orientieren sich an der Bebauung der Gebietsränder der nördlich angrenzenden Wohngebiete.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von Bebauung freigehalten, da er aufgrund der Topographie keine optimale Lage für eine Wohnbebauung darstellt und so gleichzeitig schützenswerte sensible Streuobst- und Heckenstrukturen in diesem Bereich erhalten werden können.

Die differenzierten Bebauungsformen ermöglichen eine städtebaulich wünschenswerte Durchmischung des Quartiers und werden der heutigen hohen Diversität an Wohn- und Lebensstilen gerecht.

Es werden unterschiedliche Grundstücksgrößen von ca. 200 m^2 bis 350 m^2 für Reihen- und Kettenhäuser bis hin zu 400 m^2 bis 600 m^2 für Einzelhausgrundstücke bereitgestellt, damit ein breites Angebotsspektrum abgedeckt werden kann. Zusätzlich sind am Quartiersplatz wohnbezogene Sondernutzungen wie eine Kindertagesstätte oder eine Bäckerei mit Café zur Versorgung vorgesehen.

Im Bereich der zentralen Zufahrtsstraße sind in Richtung Quartiersplatz im Sinne eines flächensparenden Bauens moderat verdichtete Geschosswohnungsbauten mit unterschiedlichen Wohnungstypologien angeordnet. Hierbei sind Wohnformen von Mikroappartements für eine temporäre Nutzungen bis hin zu großflächigen Wohnungen für Familien denkbar. Zusätzlich sind nahe der Quartiersmitte zwei wohnhofartige Bau-

gruppen geplant. Diese sollen besondere Wohnnachbarschaften mit gemeinschaftlichen Treffpunkten ermöglichen.

Neben städtisch geprägten Wohnformen in den verdichteten Bereichen werden u.a. die Voraussetzungen für Familienwohnen im Einzel- oder Doppelhaus im Übergang zum offenen Landschaftsraum, Seniorenwohnen mit barrierefreien Zugängen, Mehrgenerationenwohnen in Reihenhäusern oder kombinierte Wohnformen sowie gehobenes Wohnen für Paare ohne Kinder durch großzügige Wohnungen geschaffen. Durch vielfältige und ausdifferenzierte Wohnformen wird eine breit gefächerte Bewohnerstruktur angesprochen und infolgedessen für die Zukunft ein attraktives und belebtes Stadtquartier geschaffen.

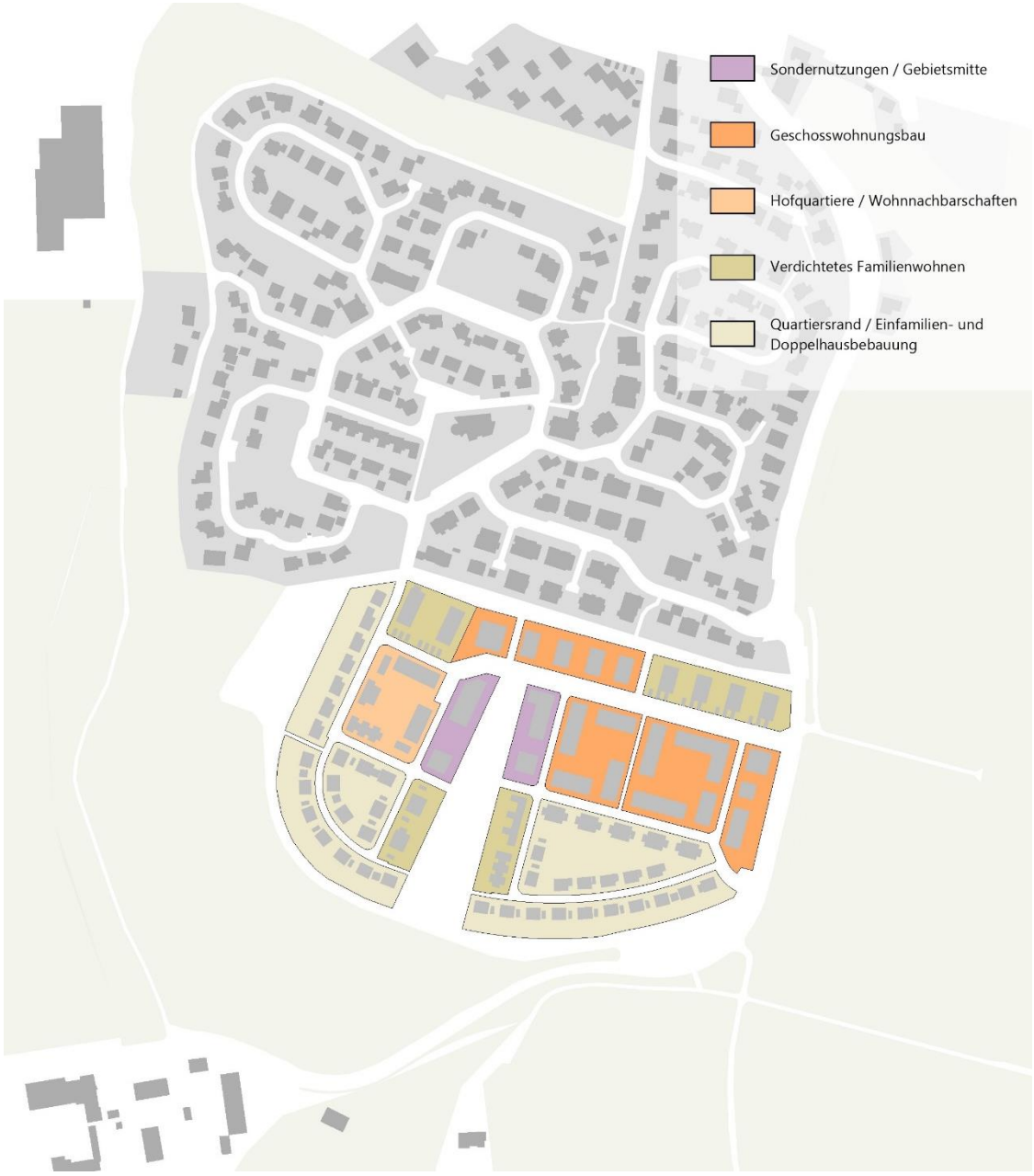

Abb. 10: Gebäudetypologien (Eigene Darstellung)

Grün- und Freiraumstruktur

Das Grün- und Freiraumkonzept mit seiner großzügigen innergebietlichen Grünstruktur mit der Durchgrünung der Straßenräume durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen sind wesentliche Elemente und die Grundlage klimabezogenen Städtebaus. Darüber hinaus werden die südlich und westlich des Plangebiets befindlichen schützenswerten Feldgehölze und Streuobstbestände erhalten und mit den innergebietlichen Grünräumen verknüpft.

Abb. 11: Grün- und Freiraumgestaltung (Eigene Darstellung)

Insbesondere die zentrale Grünachse bis zum Quartiersplatz sorgt für mit ihrer fächerförmigen Öffnung zur Landschaft für eine starke Verbindung zwischen Landschaftsraum und dem neuen Wohnquartier. Die dort vorgesehene Anordnung der Bepflanzung betont die Sichtbeziehungen auf die Talauen des Dahenbachs sowie auf die reizvollen

Waldflächen des „Dahenfelder Forsts“. Die neu gestaltete Grünachse schafft zudem gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitflächen für das neue Wohngebiet sowie für die angrenzenden Quartiere und begünstigt so das Zusammenwachsen der Wohnquartiere. Hierzu dient auch im südlichen Abschnitt der Grünachse am Schnittpunkt mehrerer Fußwegeverbindungen ein zentraler Kinderspielplatz. Dessen detaillierte Gestaltung wird im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert.

Das Grün- und Freiflächenkonzept wird ergänzt durch eine intensive Bepflanzung entlang der Straßenräume. Während die Haupterschließungsachse durch eine alleenartige Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum akzentuiert wird, erhalten die untergeordneten Wohn- und Anliegerstraßen ihre Begrünung durch verbindlich festgesetzte Baumpflanzungen in der Vorgartenzone der privaten Baugrundstücke.

Die großzügigen Grün- und Freiräume fungieren darüber hinaus als Rückgrat für die blau-grüne Infrastruktur im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung und übernehmen wesentliche Funktionen und Elemente zum Klimaschutz (s. dazu auch Kapitel 8.3).

Der hohe Grünflächenanteil von ca. 25 % dient zusätzlich dem Ziel, die planungsbedingten Eingriffe auch größtenteils innerhalb des Planareals auszugleichen.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnquartiers erfolgt über den verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095 im Nordosten sowie über den „Berliner Ring“. Dieser stellt die Verbindung zum Wohngebiet „Daistler II“ dar. Das Erschließungskonzept ermöglicht – bei Bedarf – eine Realisierung in zwei Abschnitten. Innergebietlich wird ein klar gegliedertes, ablesbares Straßennetz ausgebildet:

- Zentrale in Ost-West-Richtung verlaufende 5,5 m brutto breite Hauptachse (Planstraße 1) mit beidseitigem Gehweg (2,0 m und 1,8 m Breite) und dort gebündelten Senkrechtparkplätzen im öffentlichen Raum.
- Daran anknüpfend wird in südlicher Richtung eine weitere übergeordnete Erschließungsachse (Planstraße 2 und 3) mit einer Breite von 5,5 m brutto und einseitigem Gehweg (1,85 m Breite) ausgebildet.
- Die dazwischen liegenden Anliegerstraßen in Nord-Süd-Richtung (Planstraße 4, 5 und 6) sowie die im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung geplanten Wohnstraßen (Planstraße 7 und 8) werden als gemischt genutzte Straßenräume mit 5,5 m Breite ohne separate Gehwegführung geplant. Die Fahrbahn der Wohnstraßen und Wohnwege mit reinem Anliegerverkehr wird gepflastert, um zu verdeutlichen, dass diese Straßen verkehrsberuhigt sind. Die Fußgänger werden hier im Mischverkehr mit den anderen Verkehrsteilnehmern geführt. Auch die Einfahrtsbereiche werden gepflastert, der Gehweg ist durchlaufend vorgesehen, was den untergeordneten Charakter der Anliegerstraßen betont.
- Der Stellplatzbedarf der Geschosswohnungsbauten im nördlichen und östlichen Plangebiet wird flächensparend durch die Anordnung von Tiefgaragen auf den Grundstücksflächen abgedeckt.

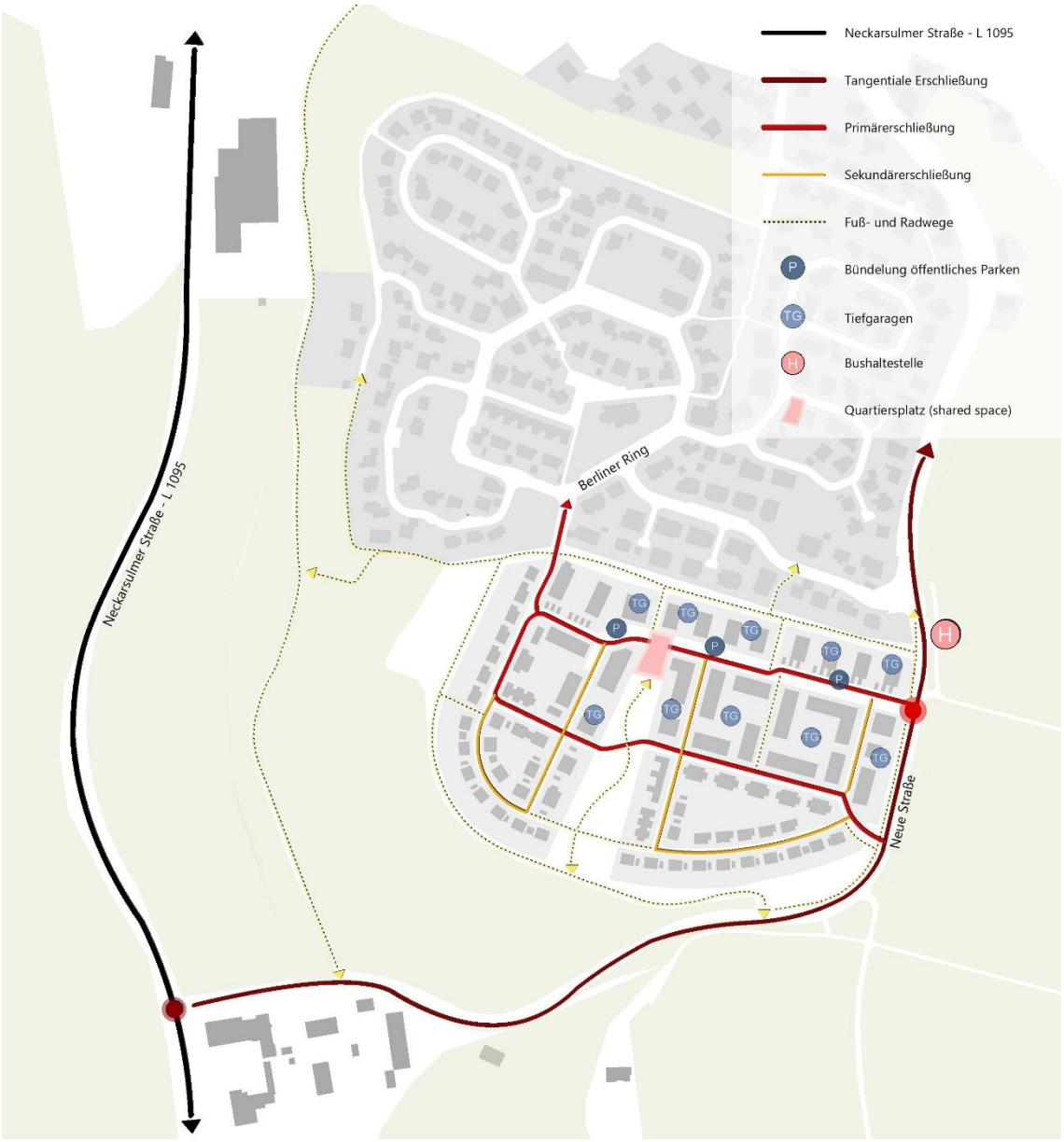

*Abb. 12: Verkehrserschließung (Eigene Darstellung)*Zur Geschwindigkeitsreduzierung im Plangebiet wird die geradlinige Straßenführung der nördlichen West-Ost-Achse (Planstraße 1) durch einen zusätzlichen Versatz in etwa der Mitte der 250 m langen Straße unterbrochen, in dem die Senkrechtsstellplätze zum Teil nördlich und zum Teil südlich angelegt werden. Auch in den weiteren Planstraßen sind Kurven und Versätze geplant, sodass hier keine erhöhten Geschwindigkeiten zu erwarten sind.

Das angedachte Fuß- und Radwegenetz schafft zahlreiche Verknüpfungen sowohl in Richtung Innenstadt als auch in den umliegenden Grün- und Landschaftsraum. Am Quartierszentrum sowie entlang der Senkrechtparkplätze sollen Fahrradstellplätze mit E-Bike-Ladestationen entstehen, um die sanfte Mobilität im Quartier zu fördern. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Parkplätze für eine verbesserte Nutzung von Elektromobilität E-Ladestationen für Pkw vorgesehen.

Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich die Bushaltestelle „Im Daistler“, welche eine direkte ÖPNV-Anbindung für das neue Wohnquartier gewährleistet und über die separat geführten Fußwege in den Grünräumen direkt erreichbar ist.

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept dient der Umsetzung einer „wassersensiblen“ Bauleitplanung.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher grundsätzlich im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird zweigeteilt dem bestehenden Kanalnetz im Norden zugeführt. Für die nördliche Hälfte des Gebiets erfolgt dabei die Anbindung an die bestehenden Mischwasserkanäle im Gebiet Daistler II in der Straße „Berliner Ring“ und in der Straße „Am Daistler“. Das Schmutzwasser der südlichen Hälfte des Plangebiets wird nach Süden und dann parallel zum verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095 und in der Nähe des Dahenbachs an den dortigen Hauptsammler angebunden.

Die Ableitung des Regenwassers orientiert sich am heutigen, der Topographie folgenden natürlichen Abfluss des Regenwassers und erfolgt daher in zwei Richtungen:

- Die östliche Hälfte des Plangebiets wird nach Südosten über ein neues Regenrückhaltebecken am Rand des Plangebiets entwässert. Von dort wird das Regenwasser in östlicher Richtung entlang des bestehenden Feldwegenetzes zum rund 400 m entfernten Limbach geführt.
- Der westliche Teil des neuen Stadtquartiers wird über Regenwasserkanäle nach Süden zu unterflurigen Rückhalteräumen in der zentralen Grünfuge im Bereich des geplanten Spielplatzes geführt. Das Niederschlagswasser wird zuerst in insgesamt 24 Baumrigolen zurückgehalten, die jeweils 20 m^3 Wasser aufnehmen können, die Hauptrückhaltung erfolgt über den unterirdischen Rohrspeicher mit einem Rückhaltevolumen von ca. 500 m^3. Von dort wird die Ableitung unterflurig nach Westen parallel zum verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095 geführt. Bei der Straßenmeisterei erfolgt nach etwa 400 m die Einleitung in den Dahenbach.
- Ergänzend dienen die am nördlichen Gebietsrand gelegene Grünfuge sowie die zentrale Grüne Mitte als Einstauflächen bei möglichen Starkregenereignissen (s. im Detail dazu Kapitel 8.3).

Im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) (12/2020) ist das Gebiet Daistler II als Prognosegebiet mit Trennkanalisation bereits berücksichtigt. In dem AKP ist der Anschluss des Gebietes Daistler III an das bestehende Mischwassernetz im Gebiet Daistler II enthalten.

Die geplante Entwässerung des Gebiets Daistler III wurde mit dem Landratsamt Heilbronn abgestimmt. Seitens des Landratsamts bestehen keine Einwände gegen die Entwässerungsplanung. Allerdings soll der AKP bzgl. der geplanten Entwässerung fortgeschrieben werden. Dies Fortschreibung kann nach Durchführung der Erschließung des Baugebietes erfolgen.

Das erforderliche Benehmen für den Bau und den Betrieb der Entwässerungsanlagen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WG wird zusammen mit der wasserrechtlichen Genehmigung (für die Einleitung des RW in die Vorfluter Dahenbach und Limbach) im Vorfeld der Baugebietserschließung beantragt.

Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers durch das Baugebiet Daistler II erfolgt durch die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes in Neuenstadt Stein. Das Baugebiet ist bei der Bemessung der Kläranlage berücksichtigt.

Abb. 13: Entwässerungskonzept (Eigene Darstellung)

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Nahwärmeversorgung

Für das neuen Stadtquartier soll eine Nahwärmeversorgung umgesetzt werden. Es wird daher für das gesamte Gebiet der Bau eines Nahwärmenetzes beabsichtigt. An dieses Netz wird nach derzeitigem Stand der Überlegungen der Geschosswohnungsbau im nordöstlichen und zentralen Bereich angeschlossen. Die hierfür erforderliche Energiezentrale soll auf einer separat festgesetzten Versorgungsfläche im Südosten des

Plangebiets errichtet werden. Der Anschluss der weiteren Bauzonen mit verdichteter Familienhaus- und Einfamilienhausbebauung wird derzeit geprüft.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Die künftigen Anforderungen an das Stromnetz und seine Leistungsfähigkeit sind durch den Netzbetreiber zu prüfen und ggf. sind erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. In den Bebauungsplanentwurf wurden in Abstimmung mit dem Netzbetreiber und der Erschließungsplanung Versorgungsflächen für die zwei benötigten Trafostationen sowie die Kabelverteilerschränke im Baugebiet aufgenommen.

Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung kann über die geplanten und vorhandenen Straßen aufgrund der durchgängigen Ausbildung von Ringstraßen problemlos erfolgen.

Löschwasserbedarf

Aufgrund der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist ein Löschwasserbedarf von 192 m^3 in zwei Stunden erforderlich. Dieser Bedarf soll über einen unterirdischen Löschwasserbehälter unter dem Quartiersplatz (gemäß Symboleintrag) gedeckt werden.

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.

Erdmassenausgleich / -management

Zur Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub ist bei der Konzeption von Baugebieten mit einem Bodenaushub über 500 m^3 ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG anzustreben. Das Konzept zum Erdmassenausgleich wird nach weiterer Konkretisierung der Erschließungsplanung ergänzt.

6.3 Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden von mehreren Planungsbüros städtebauliche Konzepte für das Planareal entwickelt. Der Gemeinderat wählte das Konzept von IFK Ingenieure aus, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	94.995 m^2	100,0 %
Nettowohnbauland	57.457 m^2	60,5 %
Verkehrsflächen	12.885 m^2	13,6 %
davon: Straßenfläche	8.240 m^2	8,7 %

	Gehwege	2.176 m²	2,3 %
	Quartiersplatz	748 m²	0,8 %
	Parkierung	795 m²	0,8 %
	Verkehrsgrün	926 m²	1,0 %
Versorgungsflächen (Trafostation, Druckerhöhungsanlage, Kabelverteilerschränke)		118 m²	0,1 %
Versorgungsfläche für die Energiezentrale		409 m²	0,4%
Grünflächen		24.125 m²	25,4 %
davon:	Öffentliche Grünfläche	19.490 m²	20,5 %
	Fuß- und Radwege incl. Wirtschaftsweg	4.635 m²	4,9 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke		91	
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	38	20.153 m²
	Doppelhaushälften [DHH]	16	5.907 m²
	Leanhäuser [LH]	6	1.750 m²
	Gartenhofhäuser [GHH]	3	1.132 m²
	Reihenhäuser [RH]	8	8.689 m²
	Mehrfamilienhäuser [MFH]	20	19.826 m²
Wohneinheiten (WE)*		322-349	
Einwohner		676-733	
Bruttowohndichte **		71-77	
Öffentliche Parkplätze		56	

* Annahme: 1,0-1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0-1,5 WE je DHH / 1,0 je LH / 1,0 je GHH / 1,0 WE je RH / WE MFH gemäß städtebaulichem Konzept und 2,1 Einwohner je WE
** Einwohner je Hektar Bruttobauland

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß den städtebaulichen Zielen (s. Kapitel 1) erfolgt für alle Baugebietsflächen durchgängig die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

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

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung bei allgemeinen Wohngebieten im gesamten Plangebiet im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Sie leitet sich von der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kapitel 1) bzw. im Detail vom städtebaulichen Konzept (s. Kapitel 6) ab.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den Höhen der geplanten Straßenoberkanten der Erschließungsplanung. Zur Gewährleistung einer größeren Flexibilität beim Bau kann von der festgesetzten EFH um 0,5 m nach oben oder unten abgewichen werden. Je nach festgesetzter Bauweise und geplanter Straßenneigung sind die EFH entweder parzellenbezogen oder parzellenübergreifend festgesetzt. Die Unterscheidung ist in der Legende des Bebauungsplans unter Ziffer 2.5 und 2.7 dargestellt. Eine Zusatzregelung betrifft die Carrés mit verdichteter Bebauung (Ziffer 2.8 der Legende des Bebauungsplans): Als EFH sind hier pro Hofquartier einheitliche Werte festgesetzt, um u.a. die Anlage von gemeinsamen Wohnhöfen und Tiefgaragen zu ermöglichen. Von den festgesetzten EFH gemäß Planeintrag Ziffer 2.8 kann nach unten beliebig abgewichen werden. Nach oben wird die maximale Abweichung wie im gesamten Plangebiet auf 0,5 m beschränkt.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur (vgl. Kapitel 6.1) werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- Am südlichen Gebietsrand sowie im südlichen Bereich, westlich der Naherholungszone wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch die abnehmende bauliche Dichte in Kombination mit einer verbindlich traufständigen Bebauung zum Gebietsrand wird der harmonische Übergang zur offenen Landschaft gesichert. Die Festsetzung großzügiger durchgängiger Baufenster mit Tiefen von 14,0 m gewährleistet eine große Flexibilität bei der künftigen Bebauung.
- Im Bereich der geplanten Hofquartiere und der südlichen Randbereiche zur Grünfuge, die verschiedene kompakte Bebauungsformen wie Reihen- und Kettenhäuser enthält, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Besonderheiten der angestrebten Gebäudetypen Gartenhofhaus (a_1) und Leanhaus (a_2) berücksichtigt. Damit die verketteten Gebäudeteile in einer Flucht zum öffentlichen Straßenraum hin entstehen, werden hier Baulinien festgesetzt.
- Die geplanten Reihenhäuser werden durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gesichert, in der nur Hausgruppen zulässig sind. Am Nordostrand des Baugebiets sind Baufelder für Reihenhäuser vorgesehen. Um hier einen Abriegelungseffekt für die angrenzende Bestandsbebauung zu vermeiden, werden die Baufelder um 20 – 30 m von der Bestandsbebauung abgerückt und als baukörperbezogene Einzelbaufelder mit 11,0 m Zwischenabstand festgesetzt.
- Im Zentrum des östlichen Baufelds sollen Carrés mit verdichteter Bebauung realisiert werden. Um eine große Flexibilität für die spätere Bebauung zu ermöglichen, werden hier sehr große Baufenster mit Tiefen von 16 -17 m und eine offene Bauweise festgesetzt.
- Am mittleren nördlichen Gebietsrand – angrenzend an die bestehenden Mehrfamilienhäuser im Daistler II – wird ebenfalls eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Die Baufelder werden als Einzelbaufelder mit 7,50 - 9,40 m Zwischenabstand festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln und ausreichend Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen, werden die Stellplätze im Bereich der verdichteten Bebauung flächensparend in den Untergeschossen der Gebäude angeordnet. Es werden hierfür entsprechende Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Mögliche Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum sowie Parksuchverkehr im Umfeld sollen so vermieden werden.

Im Bereich der Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Gartenhofhäuser und Leanhäuser werden oberirdische Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß Planeintrag zugelassen, um die Wohnbaufläche auch in Kombination mit der festgesetzten Baugrenze entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu gliedern und zu ordnen: Die zur Straße hin orientierten Stellplätze und Garagen schirmen die rückwärtigen Gartenzonen ab und tragen damit zu einer hohen Freiraumqualität auf den Grundstücken bei.

Um die Fläche vor der Garage als Stellplatz nutzen zu können, sind im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 1) Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zu den Fahrbahnflächen zulässig.

Um auf den Baugrundstücken eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, in der die Nebenanlagen in den Gartenbereichen einen untergeordneten Charakter aufweisen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen über 40 m^3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen darf zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Baugebiet nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Sichtfelder erfolgen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im geplanten Wohngebiet wird ein Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen angeboten werden, um unterschiedliche Wohnformen gemäß dem heterogenen Bedarf bereitzustellen. In den Randbereichen des Plangebiets ist eine verdichtete Bebauung städtebaulich nicht gewünscht. Die höhere bauliche Dichte ist im Zufahrtsbereich des Quartiers und entlang der Hauptachse in das Gebiet im Nordosten vorgesehen. Aus diesem Grund und zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß dem Bebauungskonzept wie folgt differenziert begrenzt:

- 3 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte,
- 2 WE je Reihenhaus,
- 1 WE je Gartenhofhaus,
- 1 WE je Leanhaus

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Konzept der Verkehrserschließung.

Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Energiezentrale“ (Ziffer 6.4 der Legende des zeichnerischen Teils und Ziffer 7 des textlichen Teils) dient der Energieversorgung des Plangebiets. Die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Höhe orientieren sich am bisherigen Planungsstand der ZEAG Energie AG und ermöglichen die Errichtung der notwendigen baulichen Komponenten zur Nahwärmeversorgung.

Die im Bebauungsplan darüber hinaus festgesetzten Versorgungsflächen (Ziffer 6 der Legende des zeichnerischen Teils) dienen der Stromversorgung und Wasserversorgung. Neben zwei Versorgungsflächen für Trafostationen (westlich des Quartiersplatzes und nördlich der Einmündung der Planstraße 2 in den Zubringer zur L 1095) ist südlich der Einmündung der Planstraße 1 in den Zubringer zur L 1095 eine Fläche für eine Druckerhöhungsanlage festgesetzt. Die geplanten Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung werden zu einem Teil auf den genannten Versorgungsflächen mit untergebracht,

zum anderen Teil sind sie in der zentralen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Westlich, im Bereich der Kreuzung von Planstraße 2, 3 und 7 ist zusätzlich eine separate Versorgungsfläche für Kabelverteilerschränke (1,5 x 2 m) festgesetzt.

Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen ergeben sich aus dem unter Kapitel 6.1 erläuterten Grünkonzept. Durch die Grünflächen sollen attraktive Wege- und Freiraumachsen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden, die eine Verbindung zum bestehenden Wohngebiet Daistler sowie zum Landschaftsraum bzw. zu den zukünftigen Baufeldern herstellen. Die zentrale Grünfläche dient der Naherholung, der südliche Bereich des Grünkeils soll als Spielplatzfläche genutzt werden. Im nordwestlichen Bereich ist zudem eine ca. 4.000 m² große Grünfläche zum Ausgleich (Streuobstwiese) festgesetzt.

Ale Grünräume haben darüber hinaus zentrale Bedeutung für den gebietsbezogenen Klimaschutz.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ergeben sich aus dem unter Kapitel 6.2 erläuterten Entwässerungskonzept.

Zur Regenwasserrückhaltung werden Flächen zur Herstellung von Retentionsanlagen (z.B. Regenrückhaltebecken, Rohrspeicher und Baumrigolen) im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die dezentrale Rückhaltung des Regenwassers wird eine hydraulische Entlastung der Gewässer und der Kanalisation erreicht.

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:

- Insektenschonende Beleuchtung
- Wasserdurchlässige Beläge
- Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben
- Extensive Dachbegrünung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Maßnahme <1>: Öffentliche Grünfläche im Westen – Ausgleichsfläche

Pflanzgebote

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Ausgleichsflächen leiten sich aus den Vorgaben des Grünordnungsplans und des Umweltberichts ab. Sie dienen der Durchgrünung und

landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe (s. dazu auch Kapitel 8.1).

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen in der Vorgartenzone der Privatgrundstücke tragen einerseits zur Durchgrünung und optischen Gliederung des Straßenraums bei. Andererseits erfüllen sie durch Transpiration, Verdunstungskälte und Schattenwurf vor dem Hintergrund des städtischen Wärmeinseleffekt eine abkühlende Funktion.

7.2 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

Zur Schaffung eines modernen, identitätsstiftenden Quartierscharakters werden in den zentralen Bereichen mit verdichteten Bauformen des Familienwohnens (Gartenhofhäuser, Leanhäuser) nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zugelassen.

In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau, angrenzend an das nördlich bestehende Wohngebiet Daistler, werden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-25° zugelassen, um einen harmonischen Übergang zum Bestand zu schaffen.

Um den Bauherren größtmögliche Flexibilität einzuräumen, wird die Dachneigung in den Bereichen mit individueller Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im Bereich der Hausgruppen bis 45° freigegeben.

Die Bereiche mit verbindlicher Dachbegrünung sind durch die Nutzungsschablonen (Ziffer 14.14 der Legende des zeichnerischen Teils) gekennzeichnet.

Um eine hohe Gestaltqualität des Wohngebiets sicherzustellen, sind Garagen und offene Garagen entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind zur Wahrung eines gestalterisch einheitlichen Gesamtcharakters hinsichtlich der Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Aus Gestaltungsgründen und um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, um eine zu massive Ausgestaltung des Staffelgeschosses als Dachgeschoss zu vermeiden. Aus diesem Grund ist ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bis zu einer

Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6,0 m zulässig und Staffelgeschosse sind zusätzlich farblich oder durch Materialwechsel abzusetzen.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des allgemeinen Wohngebiets sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen

Aus Gestaltungsgründen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Holz- bzw. Maschendrahtzäune oder als natürliche oder geschnittene Hecken zugelassen. Geschlossene wandartige Einfriedungen mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen sind nicht zulässig. Für eine verträgliche Höhenausbildung der Einfriedungen im Wohngebiet sind diese dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Um einen einheitlich gestalteten, offenen Straßenraumcharakter im Wohngebiet zu schaffen und die Einhaltung der Sichtfelder zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen entlang von Fahrbahnflächen eine Höhe von 0,8 m (angelehnt an die Regelungen der RASt 06) und Einfriedungen gegen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 0,15 m aufweisen.

Anordnung von Abfallbehältern

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Abfallbehälter so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Baugrundstück nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Aus demselben Grund und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO kann gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu 2,0 Stellplätze erhöht werden, wenn Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen.

Da im Quartier diverse Wohnformen und damit unterschiedlich große Wohneinheiten entstehen sollen, wird die Stellplatzverpflichtung unter Ziffer II.6 des textlichen Teils des Bebauungsplans in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt:

- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 55 m^2 ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m^2 bis 85 m^2 sind mindestens 1,5 Stellplätze und

- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 85 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze

nachzuweisen.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund von getroffenen Annahmen zur unterschiedlich dichten Belegung der Wohnungen, je nach Wohnfläche. Kleinwohnungen unter 55 m² Wohnfläche sind von einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels ausgenommen, da bis zu dieser Wohnfläche im Regelfall von Ein-Personen-Haushalten mit einem Pkw ausgegangen werden kann. Ab einer Wohnfläche von 55 m² wird die Belegung von 1-2 Personen pro Wohneinheit angenommen. Ab einer Wohnfläche von 85 m² wird erwartet, dass die Wohnung von mehreren Personen bzw. von Familien bewohnt wird, die dann auch über mindestens zwei Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Um eine naturverträgliche Regenwassernutzung zu ermöglichen, sind im Plangebiet auch auf den Baugrundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. Teich, Zisterne, Rigole, Mulde etc.) zulässig und werden empfohlen.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden
- Vermeidungsmaßnahme: Zauneidechse und Schlingnatter
- Geotechnik
- Vermeidungsmaßnahme: Haselmaus
- Energiezentrale

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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 Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet:

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden, die durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **626.327 Ökopunkten (ÖP)**.

Für die entfallenden geschützten Feldhecken- und Feldgehölzflächen sind Ausgleichsmaßnahmen nötig. Für 770 m² verlorengehende Gehölze sollen an anderer Stelle 1.155 m² (1,5-fache Größe) gepflanzt werden. Die durch die Neupflanzung erzielte Aufwertung (Biotopwertgewinn) kann auch zum Ausgleich des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan entsteht, eingesetzt werden.

Die Trockenmauer an der Bushaltestelle wird auf die Trockenmauer nördlich umgesetzt. Die Maßnahme ist im Grünordnerischen Beitrag (Anlage 6a des Bebauungsplanentwurfs) beschrieben und wird Teil des Antrags auf Ausnahme.

Folgende externe **Ausgleichsmaßnahmen** werden zugeordnet:

- Biotopausgleich Feldgehölz Flst.Nr. 299 – Aufwertung 1.155 ÖP
- Biotopausgleich Trockenmauer Flst.Nr. 2283 – ohne Bewertung
- CEF-Maßnahme Feldlerche Flst.Nr. 3272 Kochertürn – 66.150 ÖP
- Waldrefugien (WR) mit insgesamt 446.720 ÖP

  WR 8 / 1 Hauptwald 10 Buchh. Berg (Restguthaben 55.320 ÖP)

  WR 9 / 3 Kiefertal 5 Hölzener Hohl 3 Kiefertal 6 Hangschlag (123.600 ÖP)

  WR 10 / 3 Kiefertal 8 Weinsteige (111.240 ÖP)

  WR 11 / 4 Sperbelwald 1 Kocherbergw. (41.200 ÖP)

  WR 12 / 4 Sperbelw. 4 Hint. Sperbelwald (41.200 ÖP)

  WR 13 / 5 Aspe 5 Ameisenrain (53.560 ÖP)

  WR 14 / 6 Löser 1 Kreuzstraße (10.300 ÖP)

  WR 15 / 6 Löser 4 Birkach (10.300 ÖP)
- Ökokontomaßnahme Renaturierung Merzenbach (14.284 ÖP aus Restguthaben von 14.284 ÖP)

- Entwicklung Magerwiese und Baumreihe Flst.Nr. 1682 (98.018 ÖP von Gesamtaufwertung 185.840 ÖP)

Die Eingriffe durch den Bebauungsplan Daistler III sind somit vollständig ausgeglichen. Alle externen Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt gesichert.

Details sind dem Grünordnerischen Beitrag zu entnehmen, der dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 6a beigefügt ist.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon 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:

Europäische Vogelarten

- Für Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen oder überfliegen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Sie können Bauarbeiten ausweichen und werden daher weder getötet noch verletzt. Wiesenflächen gibt es in der Umgebung reichlich. Erhebliche Störungen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen haben, sind ausgeschlossen. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt.
- Auch für die Vogelarten, die im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung brüten können, treten Verbotstatbestände durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen nicht ein. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Fledermäuse

Bezüglich der Fledermäuse ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Zauneidechse und Schlingnatter

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus in dem Feldgehölz wird daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, die Rodung des Feldgehölzes vorsorglich so durchzuführen, dass ggf. vorkommende Haselmäuse nicht zu Schaden kommen. Durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen kann

sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

In der öffentlichen Grünfläche, angrenzend an das Feldgehölz, wird ergänzend zu der vorgesehenen Streuobstwiese auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde eine Feldhecke gepflanzt. Diese kann mittelfristig wieder als Lebensraum für Haselmäuse dienen. Es wird ergänzend empfohlen, einen Teil des Schnittguts und der Stammabschnitte, die bei der Rodung des Feldgehölzes anfallen, als sog. Benjes-Hecke in der vorgesehenen Pflanzfläche anzuhäufen. Dadurch entstehen unmittelbar wieder geeignete Versteckstrukturen.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

Vögel

- Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind das Feldgehölz und die Feldhecken, soweit erforderlich, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen.
- Die Bauarbeiten zur Erschließung sind nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März zu beginnen.
- Um Bodenbruten zu verhindern, sind Baufelder im Winterhalbjahr vor der geplanten Bebauung zu mähen und dann von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd kurzzuhalten.
- Größere Glasfassaden sind mit Vogelschutzglas auszustatten.

Reptilien

- Baufelder sind im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Damit wird verhindert, dass für Zauneidechsen und ggf. Schlingnattern interessante Ruderalstrukturen entstehen.
- Das Feldgehölz im Westen des Gebiets ist im Winterhalbjahr möglichst bodennah auf den Stock zu setzen. Alle Stämme, Stammteile, Reisig und sonstige potentielle Versteckstrukturen sind aus der Fläche zu räumen. Die weitere Räumung des Feldgehölzes mit dem Ziehen der Wurzelstöcke und dem Abschieben des Oberbodens hat dann ab Mitte April zu erfolgen. Zu dieser Zeit sind Reptilien, die ggf. in dem Feldgehölz überwinterten, aktiv und können ausweichen. Vor dem Ziehen der Wurzelstöcke hat eine Kontrolle der Fläche auf Reptilien durch einen Fachkundigen zu erfolgen.
- Ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterial in den als Lebensstätten bewerteten Bereichen ist nicht zulässig.
- Darüber hinaus wird empfohlen, entlang des südlichen und westlichen Rands des Geltungsbereichs vor Beginn der Bauarbeiten Reptilienschutzzäune zu stellen, die bis zum Ende der Baumaßnahmen erhalten werden.

Haselmaus

- Die Bäume und Sträucher des Feldgehölzes sind im Winterhalbjahr bodennah auf den Stock zu setzen. Die Flächen dürfen dabei nicht befahren werden. Stämme, Astmaterial und Schnittgut sind aus der Fläche zu räumen. Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden, die Laubschicht (soweit vorhanden) bleibt liegen. Mitte April, ausreichend warme Temperaturen vorausgesetzt, sind die Wurzelstöcke zu ziehen und die Laubschicht mitsamt der obersten Bodenschicht abzuschieben.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

- Im Umfeld des Geltungsbereichs, vorzugsweise am Hang südlich und westlich, sind
  - 2 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite
  - 2 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite

  jeweils mit Marderschutz und aus witterungsresistenten Materialien bestehend aufzuhängen. Dadurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für höhlenbrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Die Aufhänge-Orte sind zu dokumentieren und der UNB zu übermitteln. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist in den ersten drei Jahren die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

- Das Ackergrundstück Flst.Nr. 3272 auf Gemarkung Kochertürn wird für Offenlandbrüter wie die Feldlerche und die Schafstelze als Brut- und Nahrungshabitat aufgewertet. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt und umfasst, abzüglich randlicher Böschungen und Graswege, eine Gesamt-Ackerfläche von 6.225 m².

  In der Fläche sind mindestens zwei Schwarzbrachestreifen mit 3,0 m Breite als selbstbegrünte Brache anzulegen. Einer der Streifen soll die Fläche mittig teilen, um zusätzliche Grenzlinienstrukturen zu schaffen. Die Streifen werden bei der Bodenvorbereitung mitbearbeitet (z.B. Grubber, Egge) und dann der Selbstbegrünung überlassen. Damit werden zusätzlich lückige Strukturen geschaffen, die den Feldlerchen und Schafstelzen zur Nahrungssuche, zum Einflug und zum Trocknen dienen.

  Die Maßnahmen werden einschließlich des Monitorings in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

- CEF-Maßnahmen für Reptilien sind nicht erforderlich. In der Ausgleichsfläche <1> (Festsetzung Ziffer I.9.8) sind allerdings vorsorglich drei kombinierte Stein- und Totholzhaufen anzulegen, um den Lebensraum der Reptilien weiter aufzuwerten. Dabei können Reisig, Astmaterial und Stammabschnitte verwendet werden, die bei der Rodung der Feldgehölze anfallen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne der Zielsetzung, ein zukunftsorientiertes Quartier zu schaffen, welches Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte berücksichtigt, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Nutzung der Dächer: Seit dem 01.05.2022 besteht durch die PVPf-VO für Wohngebäude Photovoltaik-Pflicht. Zusätzlich wird für Dächer bis 25° Dachneigung eine Dachbegrünung festgesetzt. Es sind somit ausschließlich begrünte oder mit Photovoltaik-Anlagen belegte Dächer vorgesehen. Dachbegrünung leistet durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie einer hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Regenwasser einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im neuen Quartier.
- Grüne Infrastruktur: Der zentrale Grünzug sorgt als Kaltluftzufuhr zusammen mit der randlichen Eingrünung und den privaten Grün- und Gartenflächen für die notwendige Durchlüftung des Wohnquartiers und eine Verbesserung des Kleinklimas. Die Durchgrünung der Straßenkorridore und Stellplatzflächen trägt wesentlich dazu bei, dass dem Hitzestress im Sommer entgegengewirkt wird. Das Anlegen von bepflanzten Gartenzonen und Grünkorridoren sowie Spiel-, Sport- und Naherholungsflächen hat eine zusätzliche kühlende Funktion.
- Blaue Infrastruktur: Im Sinne eines naturnahen Regenwassermanagements und einer wassersensiblen Bauleitplanung wird die Verdunstung und Versickerung durch eine lange Verweildauer des Wassers in Retentionsmulden gefördert, was sich gleichzeitig positiv auf das Kleinklimas auswirkt und den innerstädtischen Wärmeinseleffekt reduziert. Die Festsetzung von Rohrspeichern sowie Baumrigolen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung entlastet die Gewässer und die Kanalisation. Gleichzeitig kann so das Risiko von Starkregenschäden gesenkt werden.
- Multicodierte Freiflächen: Die Errichtung einer Retentionsfläche auf dem Quartiersplatz zum Aufenthalt, die temporär bei Starkregen gezielt geflutet werden kann, dient der Reduzierung des Schadenspotentials und entlastet Kanalisation bzw. das umliegende Gewässernetz.
- Beschränkung der Flächenversiegelung: Die Wahl der Mindestmaße bei der Erschließung und eine mehrgeschossige Bauweise erfüllen das Ziel, schonend mit Grund und Boden umzugehen.
- Oberflächen: Um die Reflexionsrate (Albedo) zu erhöhen und das Aufwärmen des Quartiers zu verlangsamen, wird die Verwendung heller Beläge und Farben für die Oberflächen- und Fassadengestaltung verbindlich festgesetzt.
- Versickerung: Zur hydraulischen Entlastung der Gewässer wird für Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten die Verwendung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

8.4 Verschattung der Nachbargrundstücke

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Aus der Rechtsprechung lassen sich folgende Leitsätze ableiten:

- Mit der Einhaltung der Abstandsfläche steht fest, dass Anwohner eine gegebenenfalls durch ein Bauvorhaben hervorgerufene Beeinträchtigung ihrer PV-Anlagen hinnehmen müssen. Wertminderungen für sich genommen sind kein Maßstab dafür, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegebots zumutbar sind (VG Regensburg, Urteil 14.10.2014 – RN 6 K 14.1209 und VGH München, Beschluss vom 12.12.2013 – 15 CS 13.1561).
- Ein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks ist aus dem Rücksichtnahmegebot nicht abzuleiten. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht. Dies gilt auch für eine Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung (VGH München (1. Senat), Beschluss vom 23.09.2022 – 1ZB 22.1296).
- Dem Belang des uneingeschränkten Fortbestands der Ausnutzbarkeit einer PV-Anlage ohne Verlust bei der Energieproduktion und der Belichtung eines Grundstücks kommt von Gesetzes wegen kein höherer Rang als den Belangen der Schaffung von Wohnraum und der flächeneffizienten Innenentwicklung zu (VGH BW Urteil vom 30.10.2014 – 8 S 940/12).

Die geplante Neubebauung weist einen Abstand von 20 – 30 Metern zum Bestand auf. Darüber hinaus wurde bereits zum Entwurf die Höhe der östlichen Gebäude angrenzend zum Daistler II (Nutzungsschablone 2) aus städtebaulichen Gründen und zur Verzahnung der beiden Gebiete reduziert. Damit wird auch dem Belang der Verschattung in diesem Bereich Rechnung getragen.

In Reaktion auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde das Büro RPB Rückert GmbH beauftragt, eine Schattenstudie zu erstellen, welche die potentiellen Auswirkungen durch Schattenwurf der geplanten Neubebauung auf die angrenzenden Wohngebäude ermittelt. Bei der Schattenstudie wurden die maximalen Gebäudehöhen und -kubaturen gemäß der Nutzungsschablonen des Bebauungsplanentwurfs zugrunde gelegt. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser südlich der niedrigsten angrenzenden Bebauung (Im Daistler 1, 3, 5, 7) wurde gemäß den Festsetzungen eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss als Staffelgeschoss angenommen.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen. In der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen wird bezüglich der Besonnungsdauer aufgeführt, dass die Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (20.03.) vier Stunden betragen sollte. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.

Die Schattenstudie betrachtet die am jeweiligen Tag mit der maximalen Sonnenscheindauer entstehende Beschattung der geplanten Neubebauung und aller bestehenden Gebäude in der relevanten Umgebung. In der Simulation wurde jeweils für die Tag- und Nachtgleiche im Frühjahr (20.3) und Herbst (22.9), sowie für die Sonnenwenden im Sommer (20.6.) und Winter (21.12.) der Verlauf des Schattenwurfs dargestellt.

Im Sommer resultiert aus der Neubebauung keine Beschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke. Im Frühjahr und Herbst reicht die maximale Schattenausbreitung lediglich bis in die Gartenzone und dies auch erst ab 15 Uhr. Im Winter ist ab mittags eine Beschattung der Bestandsgebäude zu beobachten. Da diese allerdings mit dem Sonnenstand wandert, ist die Mindest-Besonnungsdauer der Fassaden von einer Stunde nach DIN 5034-1 weiterhin gewährleistet.

Entsprechend der Schattenstudie sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

Die gemäß der Schattenstudie dargestellte Beschattung der Gebäude Im Daistler 1, 3, 5, 7, 9 und 13 durch die geplante Bebauung ist nach Ansicht der Stadt Neuenstadt zumutbar. Der Belang der Schaffung von Wohnraum und des Flächensparens durch verdichtete Bautypologien wird von Seiten der Stadt höher gewichtet als die prognostizierte Beschattung der angrenzenden Bestandsgebäude.

Details sind der Schattenstudie zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

8.5 Belange der Landwirtschaft und Flächenverbrauch

Das Plangebiet umfasst rund 9,5 ha. Die Fläche wurde seither, abgesehen von den Fuß- bzw. Wirtschaftswegen, nahezu vollständig intensive landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 bereits nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche Wohnen übernommen.

Die Fläche wurde im Rahmen der der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach als geplante Wohnbaufläche aufgenommen. Der Umfang der Flächenausweisung ergibt sich aus dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum (vgl. Kapitel 5). Um dem hohen Bedarf an Wohnbaufläche gerecht zu werden, muss die Stadt bereits seit einigen Jahren neben der Innenentwicklung auch neue Wohnbauflächen ausweisen. Dies begründet die Ausweisung des jüngsten neuen Baugebiets „Kitteläcker II“ sowie das aktuell geplante Baugebiet „Daistler III“.

Durch einen ausreichenden Grünpuffer von ca. 10 m zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und den geplanten Wohnbaugrundstücken kann die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen auch weiterhin gewährleistet werden.

8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach HQ_{100} oder Überflutungsgebiets nach HQ_{Extrem}. Mit Überschwemmungen durch Hochwasser ist daher nicht zu rechnen.

Auf Grund der Höhenlage besteht von außerhalb des Gebiets keine Gefährdung für das Plangebiet. Das Oberflächenwasser wird zu den Regenrückhaltebecken (RRB) geführt und von dort über die Notüberläufe kontrolliert zu beiden Gewässern Dahenbach und Limbach abgeleitet.

Nach der Erschließung wird sich das Gelände und somit auch die Situation in Bezug auf Starkregen und Abflussverhalten verändert darstellen: Straßenkörper sowie Erdgeschoss-

fußbodenhöhen der Gebäude werden in vielen Teilen des Plangebiets gegenüber dem jetzigen Gelände angehoben. Die Starkregengefahrenkarten, die den Ist-Zustand des Geländes darstellen, sind also vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung nur bedingt aussagekräftig.

In Zukunft ist durch eine direkte Ableitung bzw. verbesserte Regenrückhaltung (Dachbegrünung, Zisternen, Rigolen, RRB) keine Verschärfung des Abflussverhaltens zu erwarten, das Niederschlagswasser wird kontrolliert den Gewässern Limbach und Dahenbach zugeführt.

Für den jetzigen Geländezustand vor Plangebietserschließung bilden die Starkregengefahrenkarten Folgendes ab:

„Seltenes Starkregenereignis“ (Abb. 14): Lediglich im westlichen Bereich (Öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsfläche) sowie im östlichen Bereich des Plangebiets (Wohnbaufläche) sind bei heutiger Geländetopographie Überflutungsflächen zu erwarten. Hier herrschen allerdings sehr geringe Überflutungstiefen von ca. 0,05 bis 0,1 m.

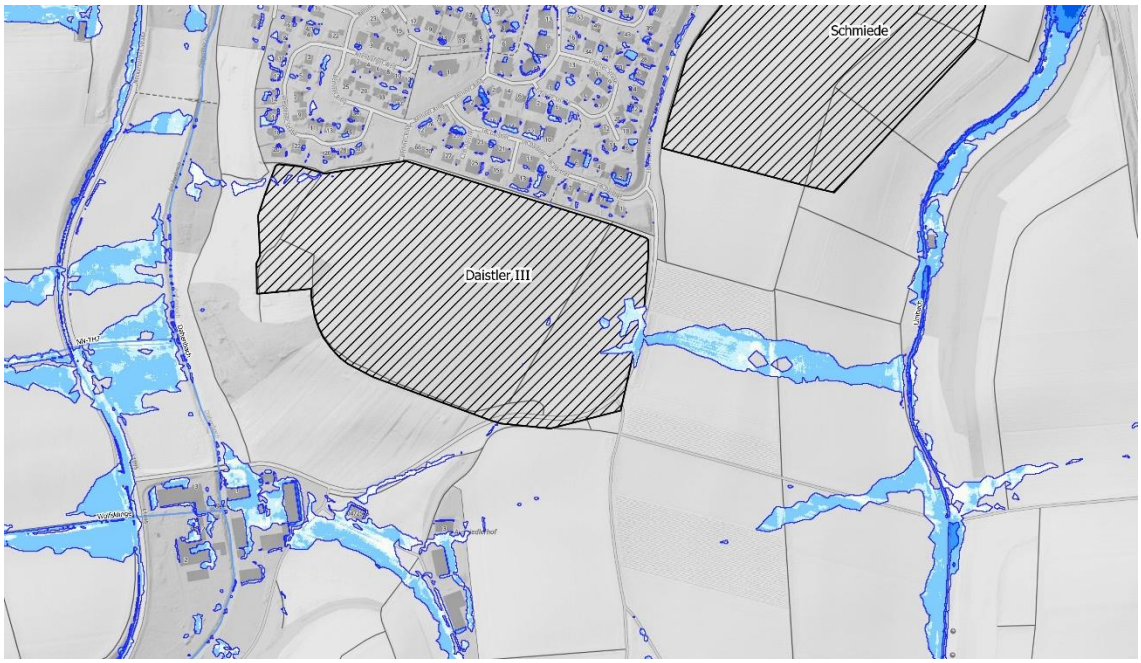

Abb. 14: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Seltenes Starkregenereignis (Quelle: BIT-Ingenieure)

„Außergewöhnliches Starkregenereignis“ (Abb. 15): Die Überflutungsbereiche ragen bei heutiger Geländetopographie weiter ins geplante Baugebiet hinein, die Überflutungstiefen betragen zum Großteil weiterhin 0,1 m und weniger.

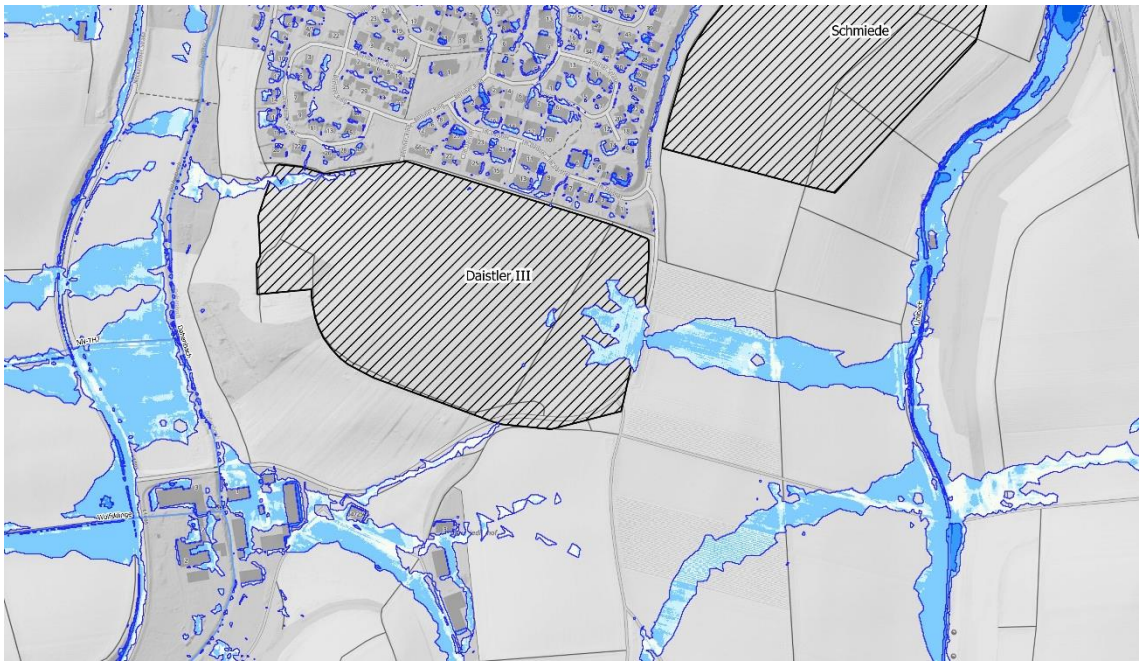

Abb. 15: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Außergewöhnliches Starkregenereignis (Quelle: BIT-Ingenieure)

„Extremes Starkregenereignis“ (Abb. 16): Im Westen ragen die Überflutungsflächen bei heutiger Geländetopographie bis zur nördlichen Mitte des Baugebiets. Im Osten breiten sich die Oberflächenabflüsse bis zwischen die Planstraße 6 und den westlich davon verlaufenden Fuß- und Radweg aus. Die Überflutungstiefen betragen dabei 0,05 bis maximal 0,5 m.

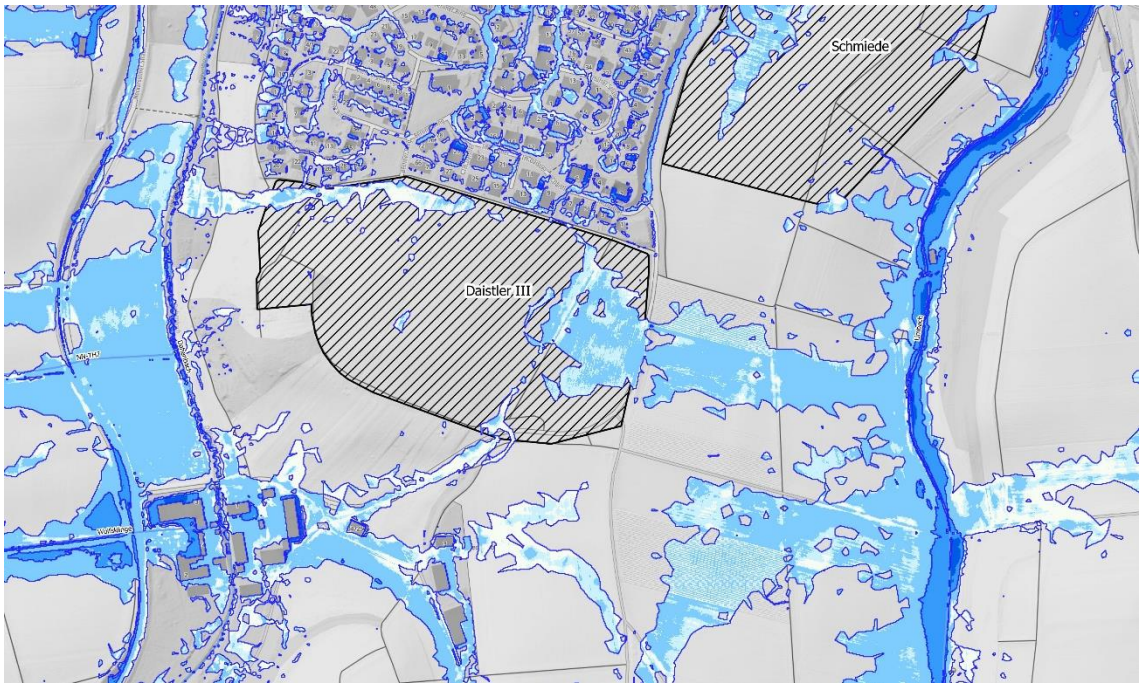

Abb. 16: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Extremes Starkregenereignis (Quelle: BIT-Ingenieure)

Im Sinne des Starkregenrisikomanagements sind im Rahmen der Erschließungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlegen von Versickerungsmulden zur Wasserrückhaltung in den öffentlichen Grünflächen
- Zielgerichtete Ableitung des Regenwassers in Baumrigolen im Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche
- Anlegen einer Retentionsfläche auf dem Quartiersplatz: wassergebundene Decke und Tieferlegung zur gezielten Flutung und Regenwasserrückhaltung bei Starkregen

Darüber hinaus tragen die zwingende Festsetzung von begrünten Dächern und die Empfehlung der Anlage von Zisternen, etc. im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung zu einer gebietsbezogenen Rückhaltung des Regenwassers und zu einer Reduzierung der Abflussspitzen bei.

8.7 Immissionen

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine wesentlichen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

Durch die großzügigen Abstände von mehr als 17 m zwischen der geplanten Wohnbebauung (Baugrenzen) und den landwirtschaftlichen Flächen ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Umgekehrt ist größtenteils mit keinen wesentlichen beeinträchtigenden Immissionen aus der Umgebungsnutzung für das Plangebiet zu rechnen. Die Auswirkungen der immissionsträchtigen Straßenmeisterei, die sich ca. 150 m südlich des Plangebiets befindet, wurde im Mai 2023, wie vom Landratsamt Heilbronn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro *rw bauphysik* gutachterlich geprüft.

Ergebnisse:

- Durch den Regelbetrieb der Straßenmeisterei werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet zur Tageszeit sowie zur lautesten vollen Nachtstunde eingehalten. Zur Tageszeit ist mit Beurteilungspegeln von max. 40 dB(A) zu rechnen, womit der zulässige Richtwert um mindestens 15 dB unterschritten wird. Zur lautesten vollen Nachtstunde ist mit Beurteilungspegeln von max. 39 dB(A) zu rechnen, womit der zulässige Richtwert um mindestens 1 dB unterschritten wird.
- Durch den Häckselplatz-Betrieb der Straßenmeisterei wird der für seltene Ereignisse zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten und damit eingehalten.
- Die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm werden ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Gegen den Anlagenzielverkehr der Straßenmeisterei sowie tieffrequente Geräuschimmissionen bestehen keine Bedenken.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das Heranrücken des geplanten Wohngebiets an die Straßenmeisterei.

Zur Nahwärmeversorgung soll auf der dafür gemäß Planeintrag festgesetzten Versorgungsfläche im Südosten des Plangebiets eine Energiezentrale errichtet werden. Überschlägige Schallausbreitungsrechnungen haben ergeben, dass auf Grundlage der vorläufigen baulichen und technischen Planung durch den zukünftigen Betrieb der Energiezentrale an den nächstgelegenen Baufeldern Richtwertüberschreitungen zur Nachtzeit erwartbar sind. Die Vorbelastung durch die Straßenmeisterei ist an den von den Immissionen der Energiezentrale am meisten betroffenen Baufeldern gering. In weiteren überschlägigen Berechnungen konnte festgestellt werden, dass der Betrieb der Energiezentrale mit den vorgesehenen Komponenten aber grundsätzlich möglich ist, ohne Immissionskonflikte auszulösen, sofern technische oder bauliche Maßnahmen realisiert werden, wie z.B. eine Aufstellung der Rückkühler bzw. Wärmepumpen auf der abgewandten Seite im Schatten des Gebäudes der Energiezentrale, thermisch geeignete Lärmschutzwände und luftoffene Teilüberdachungen mit schallabsorbierenden Vertikalabsorbern. Die konstruktive Ausarbeitung von geeigneten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Energiezentrale nach Vorlage eines technischen und baulichen Layouts.

8.8 Verkehr

Die verkehrliche Verträglichkeit wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure geprüft. Im Ergebnis wird dargelegt, dass die durch das Plangebiet entstehenden Verkehrsbelastungen als verträglich einzustufen sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Plangebiets „Daistler III“ in der Kernstadt Neuenstadt am Kocher wurden Verkehrserhebungen durchgeführt. Anschließend wurden das Verkehrsaufkommen des Plangebiets auf das angrenzende Straßennetz verteilt sowie die Qualität des Verkehrsablaufs an relevanten Knotenpunkten ermittelt.

Folgende Feststellungen können getroffen werden:

- Für das Plangebiet „Daistler III“ mit ca. 312 Wohneinheiten ermittelt sich ein Fahrtenaufkommen von ca. 1.470 Kfz/24h. Für die ebenfalls im Plangebiet vorgesehene Backerei mit Café ergibt sich ein Fahrtenaufkommen von 130 Kfz/24h. Insgesamt kann somit von einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen von ca. 1.600 Kfz-Fahrten/24h ausgegangen werden.
- Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der maßgebenden Knotenpunkte mit dem bestehenden Straßennetz haben gezeigt, dass mit den Verkehrsbelastungswerten des Planfalls „Daistler III“ – Prognose 2035 mindestens eine ausreichende Leistungsfähigkeit erzielt werden kann.
- Für die geplanten Anschlüsse des Plangebiets „Daistler III“ an die Gemeindeverbindungsstraße sind am Anschluss Nord (KP 6.1) keine baulichen Maßnahmen zur Führung des Linksabbiegers in das Plangebiet erforderlich, am Anschluss Süd (KP 6.2) hingegen ist ein Aufstellbereich notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass ein

Aufstellbereich oder Linksabbiegestreifen auch aus Verkehrssicherheitsgründen (z.B. Sichtfeld) unabhängig von der Verkehrsbelastung erforderlich sein kann.

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet kann für das angrenzende Straßennetz, insbesondere für die Straßen „Eberstädter Hohle“, „Im Daistler“ und „Berliner Ring“, als verträglich beurteilt werden. Die in den RASt 06 angegebenen Orientierungswerte für Wohnstraßen und Sammelstraßen werden unterschritten.

Details sind der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure zu entnehmen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2024 abgeschlossen werden und die Erschließung im Anschluss erfolgen.

9.2 Bodenordnung

Es wird eine Umlegung nach Werten gemäß § 57 BauGB durchgeführt. Die Bauplätze werden im Rahmen der Umlegung mit Bauverpflichtung zugeteilt.

9.3 Städtebauliche Verträge / Erschließungsträgerschaft

Das Plangebiet im Rahmen einer Erschließungsträgerschaft zu realisieren. Vertragspartner der Stadt als Erschließungsträger ist dabei die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart.

9.4 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wurde/wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Die Kostenschätzung für den Straßenbau sowie die Wasserver- und Abwasserentsorgung kommt dabei inklusive Honorare und Nebenkosten (brutto) zu folgendem Ergebnis (Stand September 2022):

Gewerk	Baukosten
Baustelleneinrichtung, Vorarbeiten	345.000 €
Verkehrsanlagen	2.466.000 €
Regenwasserableitung (innere Erschließung)	805.000 €
Regenwasserrückhaltung (äußere Erschließung)	1.786.000 €
Schmutzwasserableitung	1.093.000 €
Wasserversorgung	673.000 €
Nahwärme (Tiefbau)	153.000 €
Ausstattung, Bepflanzung	240.000 €
Gesamt (Netto)	**7.561.000 €**

In der Kostenschätzung wurden die Kosten für die technische Erschließung des Gebiets ermittelt. Die Kosten für die Baulandumlegung, den Ausgleich und die Versorgung des Gebiets mit Breitband sind hier nicht berücksichtigt.

Eine Erlösrechnung und auch Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine entsprechende Kostenbetrachtung erfolgt durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung, basierend auf dem Ergebnis der Ausschreibung und dem Ergebnis der Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Die Kosten für den Aufstellbereich des verkehrswichtigen Zubringers im Bereich der südlichen Zufahrt werden in der Erarbeitung der Kostenberechnung aufgenommen.

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den 23.04.2024

DIE STADT:

Stadtverwaltung Neuenstadt a. K.
Hauptstraße 50
74196 Neuenstadt a. K.
E-Mail: post@neuenstadt.de

DER PLANFERTIGER :

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