

Bebauungsplan
„Turmberg III, 2. Änderung“
Stadtteil Königshofen



BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Lauda-Königshofen verfolgt das städtebauliche Ziel, der Tendenz der momentan vorherrschenden akuten Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, vorhandene Wohnbaupotentiale zu erkennen und nutzbar zu machen sowie eine aktive Gestaltung innerörtlicher Räume voranzutreiben.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Turmberg III“ in Königshofen kann der planungsrechtliche Rahmen dafür geschaffen werden, eine mindergenutzte Grünfläche einer Wohnnutzung zuzuordnen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde darf und kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umnutzung der betreffenden öffentlichen Grünfläche in eine Wohnbaufläche keine negativen (bzw. nur geringfügig negative) Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Arten, Landschaftsbild, Luft und Klima zu erwarten sind.

Mit der Änderung bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplanes „Turmberg III“ wird daher einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

2. Planungsalternativen

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB wird gefordert, weitere in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Prüfung anderweitiger Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für die gewünschten Nutzungszwecke erscheint in vorliegendem Falle nicht zweckgemäß. Die öffentliche Grünfläche ist ortgebunden und stellt daher eine alternativlose, planerische Situation dar.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen ist der Geltungsbereich des Plangebiets zu Teilen als öffentliche Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan nicht gänzlich aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung heraus entwickelt werden kann.

Da es sich beim Bebauungsplan „Turmberg III“, 2. Änderung, um ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, kann dieser jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird schließlich auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4. Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der Geltungsbereich des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt. Somit entspricht die

vorliegende Bebauungsplanung den Vorgaben der aktuellen Raumplanung und steht der Raumordnung und den gesetzlichen Vorgaben nicht entgegen.

5. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Wohnbebauung des Gesamtgebietes Turmberg in Königshofen. Es umfasst ca. 700 m² und wird wie folgt begrenzt:

- **im Süden** durch die bestehende Wohnbebauung der Dekan-Schork-Str.,
- **im Westen** durch landwirtschaftliche Flächen u. den Friedhof von Königshofen,
- **im Norden sowie im Osten** durch die Bürgermeister-Weid-Straße,



Abb. 1 – Abgrenzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen für den Bebauungsplan „Turmberg III“, 2. Änderung

6. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Turmberg III, 2. Änderung“ wird gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern. Überdies ist im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde die Einschätzung erlangt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (2) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

7. Planungsinhalte

a) *Art der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig, die vorrangig dem Wohnen dienen. Außerdem können zugelassen werden

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

b) *Maß der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die Vorgabe von Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO nicht gänzlich ausgereizt, um dem Grünanteil im Wohngebiet etwas mehr Gewicht zukommen zu lassen. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

Die Höheneinstellung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Diese liegt entsprechend bei 8,60 m. Auf diese Weise möchte man den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Gestaltung der Gebäude bieten.

Für Garagen als Einzelgebäude mit geneigten Dächern, gelten die gleichen Dachneigungen, wie bei den Hauptgebäuden. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig. Zur flexibleren Grundstücksgestaltung sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

c) *Gestaltung*

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachanschnitte und Dachaufbauten) ist in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Zulässig ist auch die Errichtung begrünter Dächer. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse. Darüber hinaus leisten sie einen beachtlichen Beitrag hinsichtlich der allgemeinen Klimaresilienz in den Städten – vor allem in heißen Sommern.

Da Niederschlagswasser aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nur über eine Behandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet werden darf, sind diese Materialien zur Dacheindeckung nur beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt, zulässig.

8. Ver- und Entsorgung

a) Entwässerung

Westlich direkt angrenzend an das Plangebiet liegt ein bestehender Mischwasserkanal mit einem Durchmesser von 400 mm. Ein entsprechender Anschluss des hinzukommenden Baugrundstückes an diesen Kanal ist im Hinblick auf dessen Kapazität problemlos möglich.

b) Wasserversorgung

In der Bürgermeister-Weid-Straße liegt eine Wasserleitung der Stadtwerke Lauda-Königshofen. Das Plangebiet kann an diese angeschlossen werden. Der dort herrschende Wasserdruck ist ausreichend, um das neue Plangebiet mit Wasser zu versorgen.

9. Verkehrsanbindung

a) Innere Verkehrserschließung

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bürgermeister-Weid-Straße.

b) Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kirchstraße und die Sailtheimer Straße hin zur Bundesstraße B 290.

10. Fachplanungen

a) Nicht betroffene Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Landschafts-, noch eines Naturschutzgebietes. Auch von einer potentiellen Hochwassergefahr wird der Geltungsbereich nicht tangiert.

Überdies sind von der Planung nicht betroffen:

- Vogelschutzgebiete
- Flora-Fauna-Habitate
- Waldschutzgebiete

b) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG Tauberaue Zone IIIA.

c) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben., d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

11. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

12. Umwelt- und Artenschutz

Aufgrund der kleinen Fläche der hinzukommenden Grünanlage von unter 250 m² wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als unverhältnismäßig erachtet. Überdies wurde die Fläche im Jahre 2022 zweimal begangen. Resultierend hieraus entstand die Feststellung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt (vgl. Ziffer 6 Verfahren).

13. Erneuerbare Energien

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür beim Landratsamt eine separate Genehmigung einzuholen.

Das Installieren bzw. Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist allgemein zulässig.

14. Brandschutz

Der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³/h über mind. 2 h erforderlich (§ 3 (1.3) Feuerwehrgesetz BW, § 2 (5) LBOAVO i. V. m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches). Sollten bauliche Anlage i Holzbauausgeführt werden, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über mind. 2 h erforderlich.

Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck bei den Leitungen muss bei Entnahme mind. 3 bar betragen. In einem Abstand von mind. 140 Metern sind Wasserentnahmestellen anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.

Gefertigt:
Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 23.01.2023 / 17.03.2023

Peter Ziegler, FB Stadtentwicklung und Bau