



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Torhausstraße, Nr. 2.41“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“

Gemarkung Neckarelz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.03.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	6
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Schutzgebiete	8
5.	Plankonzept	10
5.1	Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs	10
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	13
5.3	Plandaten	16
6.	Planinhalte	17
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.2	Örtliche Bauvorschriften	19
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	20
7.	Auswirkungen der Planung	20
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	20
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	21
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	22
7.5	Umgang mit Bodenaushub	22
7.6	Immissionen	22
7.7	Verkehr	24
8.	Angaben zur Planverwirklichung	25
8.1	Zeitplan	25
8.2	Kosten und Finanzierung	25

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Nach der Betriebsaufgabe der Eisengießerei Henschel, Torhausstraße 4, im Stadtteil Neckarelz, soll das ca. 2,31 ha große Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Deshalb soll die Möglichkeit einer Neuordnung des Geländes zur Wohnbauentwicklung genutzt werden. Ein weiterer privater Eigentümer hat mittlerweile die südlich angrenzende Fläche in Richtung Bahnlinie von der Deutschen Bahn erworben und möchte sich in die Projektentwicklung mit einbringen. Dadurch kann ein Areal von insgesamt ca. 3 ha überplant werden.

Somit bietet sich die Chance zu einer Siedlungsentwicklung in Ergänzung und zur Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Torhausstraße. Durch die Bebauung der Fläche kann in Neckarelz dringend nachgefragter neuer Wohnraum in nennenswertem Umfang geschaffen werden. Die bisherigen Konfliktpotentiale bei der Gemengelage von Gewerbe und Wohnen in direkter Nachbarschaft können auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst werden. Im Februar 2022 wurde im Gemeinderat der Stadt Mosbach dazu der Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der planungsrechtliche Rahmen für die Wohnraumentwicklung im Innenbereich durch die Umnutzung der Industriebrache geschaffen werden. Dies entspricht dem im Baugesetzbuch verankerten Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB).

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt eine Fläche von ca. 0,9 ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ober der Mühle, Nr. 2.16“, der an dieser Stelle ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich geändert. Die restliche Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung und Bahnbrache geprägt. Deshalb ist als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 400 Einwohnern und einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist auch die Integration von sozial gefördertem Wohnungsbau im Plangebiet denkbar. Zudem soll durch ein umfassendes Bündel an Maßnahmen in den Bereichen Grün, Regenwasserbewirtschaftung und Energie ein modernes, klimaangepasstes Stadtquartier entstehen. Die Quartiersentwicklung und Umnutzung des Areals an der Torhausstraße ist wichtiger Baustein in der Entwicklung des Stadtteils Neckarelz.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 7.460 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt.

Am 09.02.2022 wurde in öffentlicher Gemeinderatsitzung auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise und in Reaktion auf die Veränderungen im aktuellen Wohnungsmarkt wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und der Verdichtungsgrad im Gebiet erhöht. Der Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens mit dem aktualisierten städtebaulichen Konzept erfolgte am 13.12.2023. Auf Kapitel 5.1 wird verwiesen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Mosbacher Stadtteils Neckarelz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 763/7 und 763/8 sowie die Flurstücke 7693 und 763/35 teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.

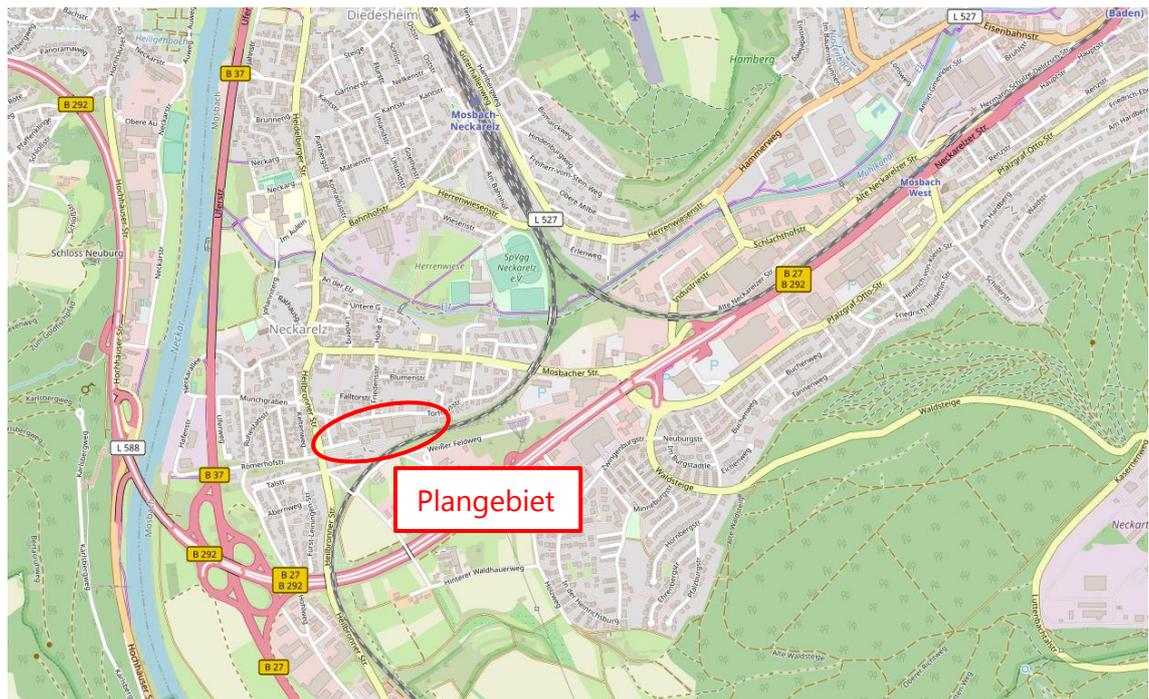


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 21.07.2023)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Gelände der Eisengießerei Henschel und die ehemaligen Bahnflächen südlich der Torhausstraße. Es ist größtenteils bebaut und versiegelt. Im Norden schließt sich die Wohnbebauung an das Plangebiet an, südwestlich der Alte Bahnhof Neckarelz (Odenwaldbahn 1862) und westlich Lagerhallen. Der Alte Bahnhof ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Anschließend an die Bahntrasse (Heilbronn – Mosbach) besteht derzeit eine geschotterte Lagerfläche. Südlich knüpft die gewerbliche Bebauung und Wohnbebauung entlang der Straße Am Waldhauer an.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet bestehen derzeit die Betriebsgebäude der Eisengießerei Henschel, welche sich größtenteils als Fabrik- und Lagerhallen darstellen. Einige der Gebäude befinden sich bereits im Abbruch.



Abb. 2: Bestandssituation im Plangebiet, Blick nach Osten / Blick nach Norden (April 2023)



Abb. 3: Bestandssituation an der Torhausstraße, Blick nach Süden / Südosten auf das Betriebsgelände der Eisengießerei (März 2021)

Der Gebäudebestand nördlich der Torhausstraße besteht im westlichen Bereich zum Großteil aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern. In östliche Richtung wird die Bebauung dichter und stellt sich als Mehrfamilienhäuser mit dreigeschossiger Bebauung dar. Ab der Einmündung Hermann-Vischer-Straße ist die Bebauung eher lockerer und zeichnet sich durch Einfamilienhausbebauung aus.



Abb. 4: Bestandssituation an der Torhausstraße, Blick nach Westen (März 2021)



Abb. 5: Bestandssituation. Alter Bahnhof (l.) und Bebauung entlang der Torhausstraße (r.) (März 2021)

In westlicher Richtung entlang der Pfalzgrafenstraße befinden sich drei Wohngebäude in verdichteter, dreigeschossiger Ausbildung.

Grün- und Freiflächen

Durch die fast ausschließliche Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbefläche, bestehen im Plangebiet kaum Grünflächen. Lediglich im Nordosten und Nordwesten zur Torhausstraße hin und im Süden an die Bahnlinie angrenzend sind mit Gehölzen bewachsene Flächen vorhanden. Der Großteil der Freiflächen ist versiegelt.

Topographie

Das Gelände fällt sanft von ca. 159 m ü. NN der Torhausstraße im Norden auf ca. 157 m ü. NN entlang der Bahnlinie im Süden ab, was etwa 2,5% Gefälle entspricht.

Verkehrliche Erschließung

Die Nutzungen der Eisengießerei Henschel sind verkehrlich bisher über die Torhausstraße im Norden sowie die Straße Alter Bahnhofweg im Südwesten angebunden, die in die Heilbronner Straße und Mosbacher Straße einmünden. Der Anschluss an die Bundesstraßen B 27, B 37 und B 292 (Mosbacher Kreuz) ist somit innerhalb weniger Fahrminuten mit dem Pkw erreichbar.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Heilbronner Straße“, die von der Stadtbuslinie 2 (Linie 831) angefahren wird. Es besteht so eine direkte Busverbindung in die Mosbacher Innenstadt und zum Bahnhof in Neckarelz.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Bahntrasse (Heilbronn – Mosbach) an, welche als Barriere wirkt.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Südosten des Plangebiets verläuft eine Mittelspannungsleitung, im Nordwesten befindet sich eine Umspannstation, von der aus Niederspannungsfreileitungen zur umliegenden Bebauung, einschließlich des Alten Bahnhofs verlaufen.

In der Torhausstraße liegt nordwestlich ein Mischwasserkanal, an den die Bestandsgebäude im Westen des Plangebiets angeschlossen sind. Die Gas- und Wasserversorgung ist ebenfalls über die Torhausstraße gesichert. Ein weiterer Mischwasserkanal befindet sich im Süden des Plangebiets, dieser verläuft vom Gewerbegebiet „Im Weißen Feld“ über die Bahnlinie und in Richtung der Heilbronner Straße.

Südwestlich des Plangebiets quert ein Regenwasserkanal der Stadt Mosbach die Bahntrasse, nördlich der Straße Am Waldhauer befindet sich ein weiterer Regenwasserkanal.

Altlastensituation

Durch das Büro Töniges GmbH aus Sinsheim wurde im Winter 2020/21 eine Orientierende Bodenuntersuchung im Bereich der Eisengießerei durchgeführt, die eine grobe Abschätzung der Untergrundverhältnisse darstellt. Die festgestellten Belastungen machen eine Umlagerung des Bodenaushubs und Verwertung am Herkunftsort eingeschränkt möglich (z.B. Einbau unter Straßen, Wegen und Plätzen).

Am 25.01.2024 fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin zwischen dem Fachbereich Altlasten und Bodenschutz des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis, dem Büro Töniges sowie dem Vorhabensträger und IFK-Ingenieure statt. Dabei wurde Folgendes festgelegt:

- Die Orientierende Untersuchung kann als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.
- Bei der Regenwasserentsorgung ist zu beachten, dass im Bereich der Auffüllungen / Gießereisande keine Versickerung stattfindet.
- Das Gelände wird vor einer Bebauung „baureif“ gemacht. Es dürfen keine Gefährdungen durch Staubbildung auf die geplante Wohnbaunutzung entstehen. Der Pfad Boden – Mensch ist zu beachten.
- Die Bestandsgebäude im Plangebiet sollen abgebrochen werden. Dazu ist als Teil der Abrissgenehmigung ein Rückbaukonzept vorzulegen. Der Abriss muss gutachterlich begleitet werden. Darüber hinaus wird bei der Entsiegelung eine altlastenkundige Fachbauleitung erforderlich.
- Im weiteren Verfahren wird ein Schadstoffgutachten für die Aufbauten und ein Baugrundgutachten erarbeitet. Im Sinne der Abfallvermeidung wird geprüft, inwieweit gering belastetes Material unter den Verkehrswegen sowie im Lärmschutzwall untergebracht werden kann und somit Deponien entlastet und Transportverkehre vermieden werden.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im östlichen Bereich des Plangebiets gilt teilweise der seit 21.02.1975 rechtskräftige Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“. Die ca. 0,9 ha große Fläche ist hierin als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Torhausstraße, Nr. 2.41“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ werden die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen.

Die restlichen bebauten Flächen im Westen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heidelberg - Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen,

Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Umnutzung des Geländes der Eisengießerei wird dem Ziel des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen und ein bereits bebautes und versiegeltes Areal einer neuen Nutzung zugeführt.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Gemäß Plansatz 1.6.1.2 (Grundsatz) sollen auf kommunaler und regionaler Ebene raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen angestrebt werden, die zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Gewerbefläche und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

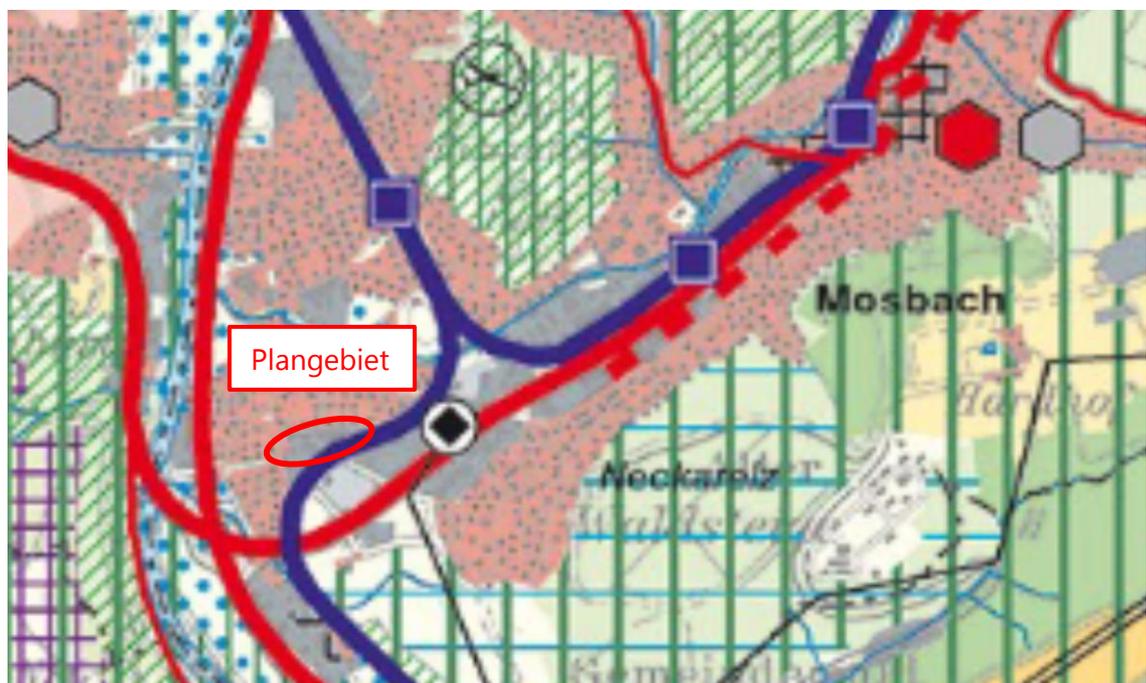


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

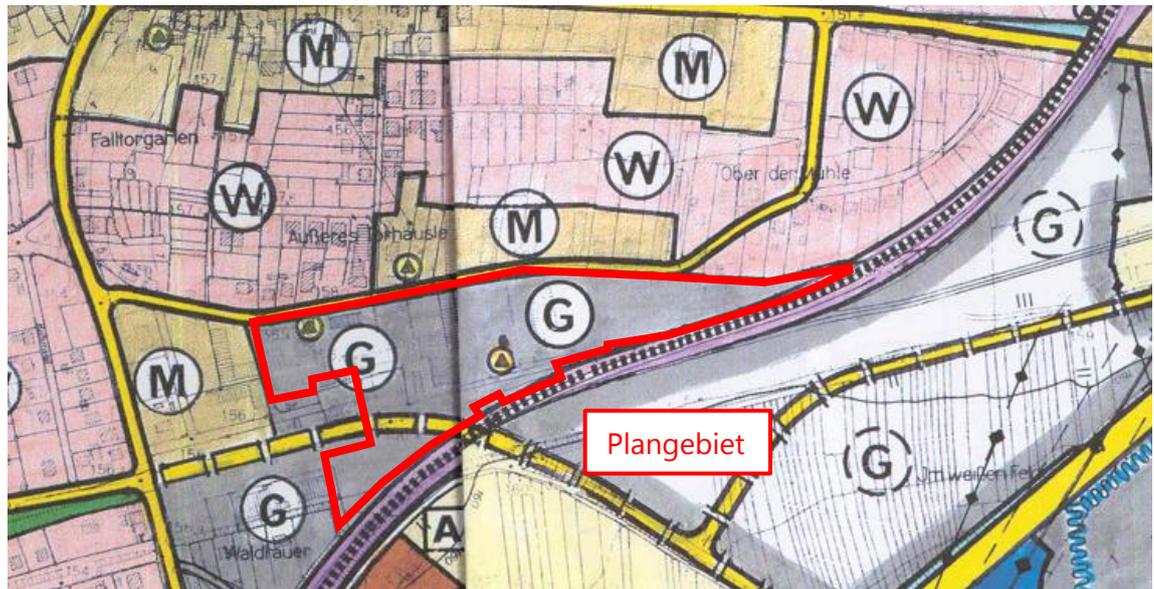


Abb. 7: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist eine geplante Straßenverbindung dargestellt, welche von Seiten der Stadt jedoch nicht mehr weiterverfolgt wird.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Schutzgebiete

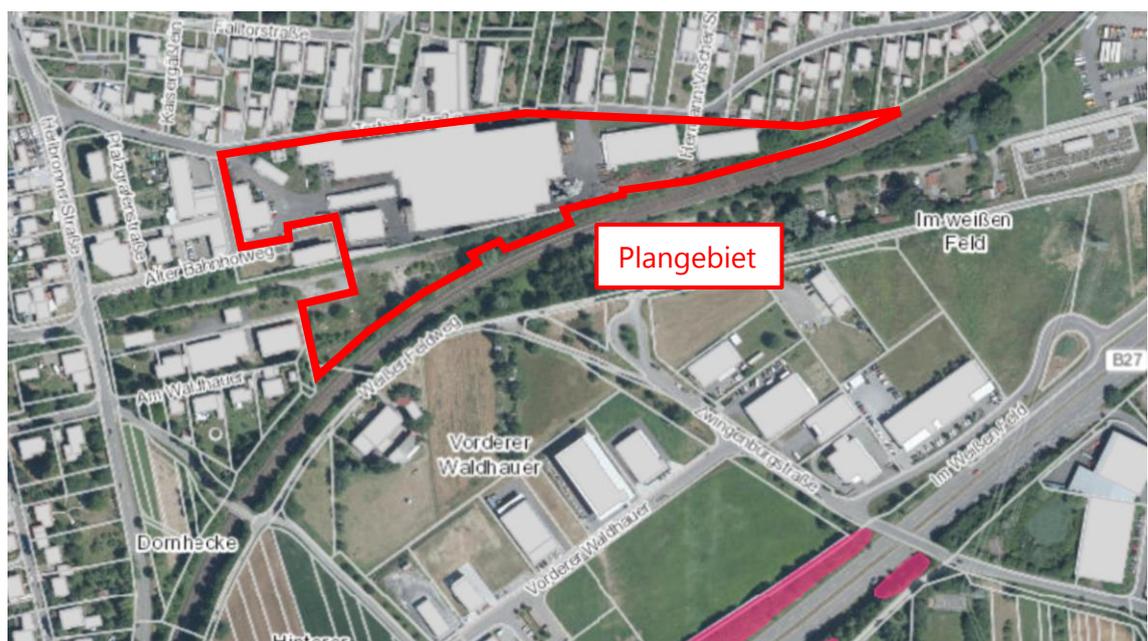


Abb. 8: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Februar 2022)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope

In ca. 260 m Entfernung befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecken rund um das Mosbacher Kreuz“. Mit einer Beeinträchtigung ist aufgrund der großen Entfernung und der räumlichen Trennung durch die Bahntrasse nicht zu rechnen.

Biotopverbund

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlere Standorte. Mit Beeinträchtigungen ist aufgrund der räumlichen Trennung durch die Bahntrasse nicht zu rechnen.

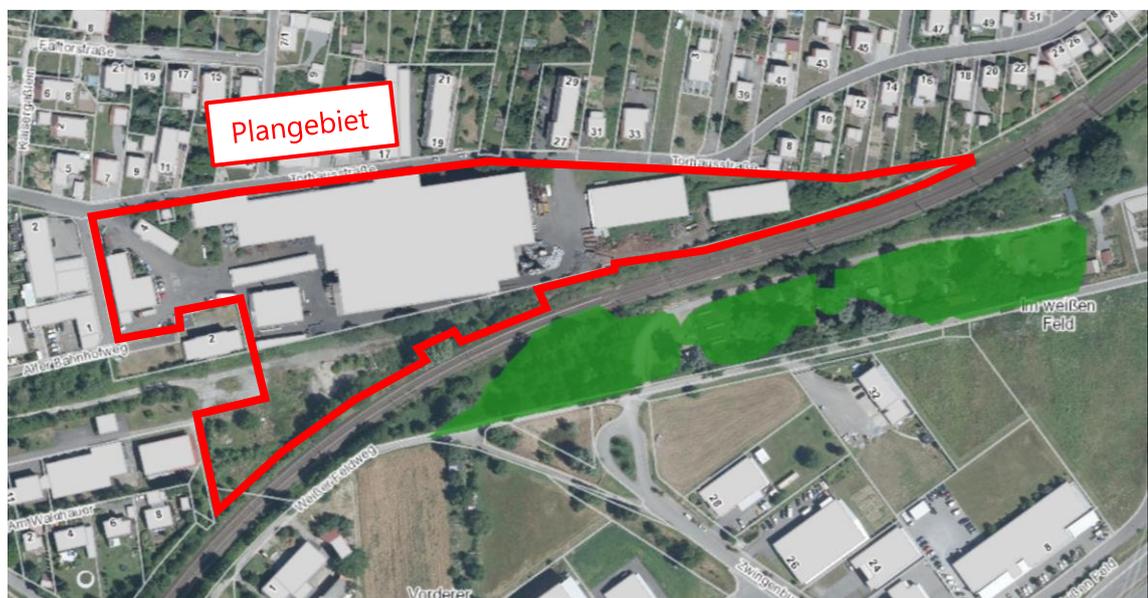


Abb. 9: Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Februar 2022)

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) oder Überflutungsgebiet nach HQ_{Extrem}.

Denkmalschutz

Zwei der Bestandsgebäude waren Teil des KZ Neckarelz II, das im Juli 1944 als Barackenlager beim Alten Bahnhof von Neckarelz errichtet wurde, da im KZ Neckarelz I zunehmend Platzmangel herrschte. Nach dem Krieg dienten die Baracken ab 1946 als Unterkünfte für Heimatvertriebene. Die meisten Baracken wurden in den 1950er abgerissen; zwei renovierte Baracken dienten bis zur Betriebsaufgabe als Bürogebäude der Firma TS Henschel Eisenguß GmbH. Die überlieferten Baracken sind Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG-BW. An der Erhaltung der Relikte des KZ Neckarelz II besteht aus historischen, zeitgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen sowie wissenschaftlichen

Gründen ein öffentliches Interesse. Eine Veränderung oder Beseitigung bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Rückbauarbeiten wurden daher zunächst eingestellt.

Der Alte Bahnhof der im Westen an das Plangebiet angrenzt, ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Das Empfangsgebäude wurde als Sandsteinquaderbau mit flach geneigtem Walmdach, eingeschossigem Anbau an beiden Schmalseiten und Rundbogenfenstern im Erdgeschoss um 1862 an der am 22.10.1862 in Betrieb genommenen badischen Odenwaldbahn von Heidelberg über Neckargemünd, Meckesheim nach Mosbach errichtet. Mit Beeinträchtigungen durch die Planung ist nicht zu rechnen, da das Grundstück des Alten Bahnhofs nicht in den Bebauungsplan einbezogen wird und lediglich von Osten Bebauung heranrückt, die sich in ihrer Kubatur und Höhe unterordnet.

5. Plankonzept

5.1 Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Zum Aufstellungsbeschluss 2022 wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet (siehe nachstehende Abbildung). In diesem waren auch bereits drei mehrgeschossige Gebäuderiegel an der Torhausstraße geplant, insgesamt war im städtebaulichen Grundkonzept zu diesem Zeitpunkt allerdings eine geringere Verdichtung angedacht. Im Gebiet waren hauptsächlich Reihenhäuser, Kettenhäuser sowie Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt waren ca. 100-110 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, was in etwa 230 Einwohnern im Planareal entspricht.



Abb. 10: Städtebauliches Konzept zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Februar 2022



Abb. 11: Städtebauliches Konzept im Dezember 2023

Im Zuge der weiteren Planung wurden die Bebauungsstrukturen im Gebiet im Sinne einer flächensparenden Bauweise und in Reaktion auf die Veränderungen im aktuellen Wohnungsmarkt verdichtet. Aufgrund gestiegener Baukosten und hohem Zinsniveau hat sich die Nachfrage vom klassischen Einfamilienhaus zu kompakteren Wohnformen und kleineren Grundstücksgrößen verschoben. Um ein wirtschaftliches Wohnungsangebot bereitstellen zu können, wurde das Konzept überarbeitet:

- Auf 70 % der Wohnbaufläche sind nun Geschosswohnungsbauten vorgesehen.
- Die Einfamilienhausgrundstücke wurden von 7 auf 3 reduziert, die Reihenhäuser wurden größtenteils durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau ersetzt.
- Mit dem aktuellen Konzept können auf der Fläche ca. 200 Wohneinheiten für etwa 420 Einwohner entstehen. Die Einwohnerdichte hat sich somit nahezu verdoppelt.

Im Süden entlang des Lärmschutzwalls wurden weitere öffentliche Grünflächen in das Konzept aufgenommen. Darüber hinaus wurde das Erschließungskonzept mit Fußwege- und Straßenführung optimiert.

Nutzungen

Im Plangebiet soll ein vielseitiges Wohnangebot bereitgestellt werden, um der heutigen hohen Diversität an Wohn- und Lebensstilen gerecht zu werden. Aus diesem Grund sind im Plangebiet verschiedene Wohntypologien vorgesehen: Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau. Denkbar sind auch Sondernutzungen, wie Mehrgenerationen- oder betreutes Wohnen sowie sozial geförderter Wohnungsbau.

Bebauung

Das Bebauungskonzept sieht ein breites Spektrum an Bebauungsformen vor (siehe Abb. 12). In Anlehnung an die umliegende Wohnquartiere nimmt dabei die Bebauungsdichte von West nach Ost ab.

- Entlang der Torhausstraße soll die größte Verdichtung stattfinden. Hier sind vier längliche Gebäuderiegel in Geschosswohnungsbauweise vorgesehen, die eine

städtebauliche Raumkante bilden und zugleich die südlich liegenden Gebäude hinsichtlich des Verkehrslärms abschirmen.

- Die Riegelbebauung wird durch Nord-Süd ausgerichtete Baukörper ergänzt, sodass drei nach Süden geöffnete Wohnblöcke entstehen. Zwischen den Gebäuden werden so halböffentliche Innenhöfe geschaffen, die dem gemeinschaftlichen Aufenthalt dienen.
- Auf den Geschosswohnungsbau folgen östlich Reihen- und Doppelhäuser sowie am östlichen Rand Einfamilienhäuser. Östlich des denkmalgeschützten Alten Bahnhofs ist eine hofartige Bebauung vorgesehen.

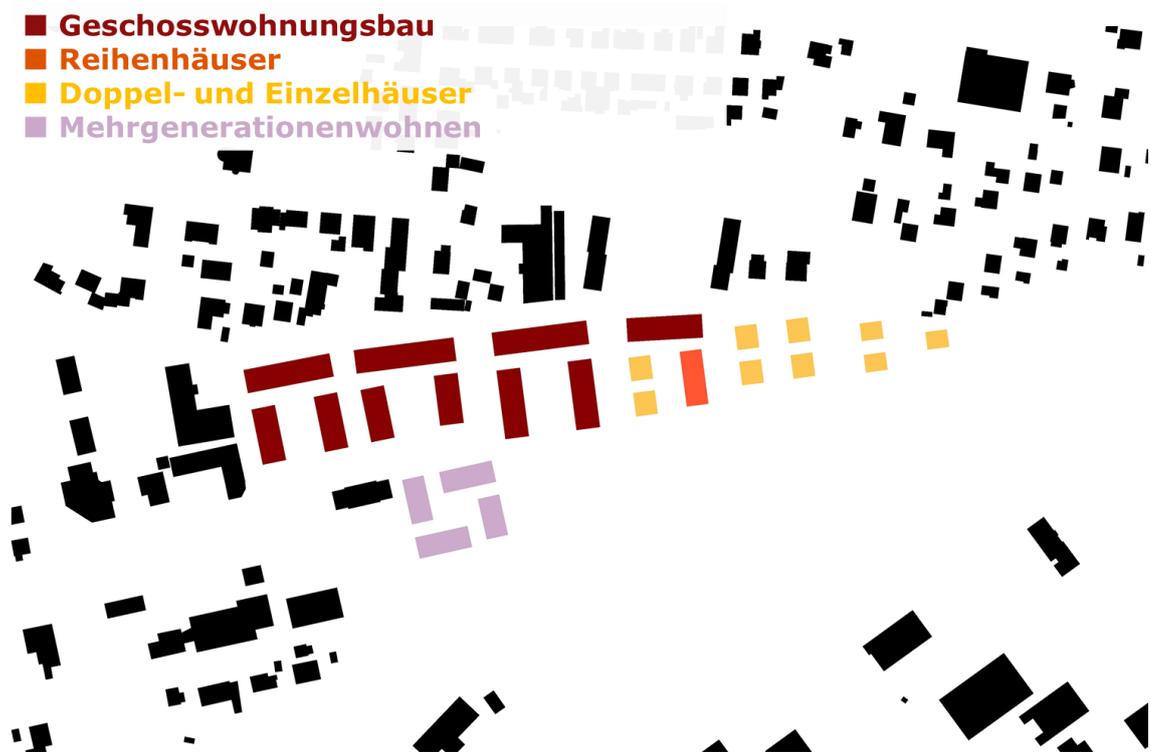


Abb. 12: Schwarzplan mit der geplanten Bebauungsstruktur

Die Bebauung ist fast durchgehend mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß LBO geplant. Für die drei westlichen Gebäuderiegel entlang der Torhausstraße sind als Gebietsauftakt drei Vollgeschosse mit zurückversetzten Dachgeschossen als Staffelgeschosse angedacht.

Durch eine einheitliche, identitätsstiftende Gestaltung, u. a. mit einer durchgängig begrünten Dachlandschaft, soll für das neue Stadtquartier eine unverwechselbare eigene „Adresse“ geschaffen werden. Die östlich angrenzende Bestandsbebauung weist vermehrt steil geneigte Satteldächer auf. Daher werden für die Einfamilienhausgrundstücke im Osten alle Dachformen bis 30° Dachneigung zugelassen.

Südwestlich des Plangebiets grenzt das Areal des Alten Bahnhofs an. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Es wird daher nicht in das Konzept einbezogen; die geplante Bau- und Erschließungsstruktur nimmt auf dieses wichtige und prägnante historische Gebäude, das ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG darstellt, Rücksicht. Längerfristig ist eine

Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes in eine nach Westen Richtung Heilbronner Straße erweiterte Konzeption denkbar.

Der Mix an unterschiedlichen Bebauungsformen ermöglicht im neuen Wohnquartier rund 200 Wohneinheiten.

Grünkonzept

Die Grün- und Freiräume des Konzepts bestehen aus halböffentlichen Innenhöfen im Inneren der Wohnblöcke sowie aus einer zentralen multicodierten Freifläche im Süden des Plangebiets.

Die Hofbereiche sollen als Grünflächen ausgebildet und mit Bäumen bepflanzt werden und bilden so attraktive Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen im Quartier, die gleichzeitig dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegenwirken.

Die öffentliche Grünfläche im Süden erfüllt mehrere Funktionen. Sie dient als Spielplatz, soll aber auch eine große Rolle für die Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregen, spielen. Angedacht ist, einen Bereich zu schaffen, der bei Starkregen gezielt geflutet werden kann und im Anschluss durch die oberflächige Rückhaltung des Wassers gleichzeitig abkühlende Funktion hat. Die Fläche wird zusätzlich durch Baumpflanzungen beschattet und bildet so einen zentralen Aufenthalts- und Erholungsort für Hitzetage im Sommer.

Ein weiterer Bestandteil des Grünkonzepts sind Baumpflanzungen im Straßenraum sowie entlang der Fuß- und Radwegeverbindungen. Baumpflanzungen haben durch Verschattungseffekte eine wesentliche Reduzierung der Oberflächentemperaturen, eine verminderte Aufheizung der Straßenräume und somit eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas zur Folge. Zusätzlich werden die Wegeachsen auf diese Weise gestalterisch betont und optisch aufgewertet.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Anbindung des Planareals erfolgt über die nördlich gelegene Torhausstraße. Für den Straßenraum liegt noch keine exakte Vermessung vor, die folgenden Angaben beziehen sich auf die Luftbilddauswertung:

Im Bestand weist die Torhausstraße eine Bruttobreite von ca. 4,25 – 4,70 m auf. Dazu kommt der nördlich verlaufende Gehweg mit ca. 1,30 – 1,50 m Breite. Damit eignet sich der Straßenraum maximal für den Begegnungsfall Pkw- Pkw. Im heutigen Bestand sind keine erheblichen verkehrlichen Konflikte festzustellen, der Straßenraum ist ausreichend dimensioniert. Sowohl die Fahrbahnbreite als auch die Gehwegbreite entsprechen jedoch nicht den aktuellen technischen Standards der Straßenplanung.

Da durch die Bebauung des Gebiets Wohnraum für über 400 Einwohner geschaffen wird, ist ein Ausbau der Torhausstraße als Haupteerschließung erforderlich. Dabei soll der nördliche Gehweg im Bestand unverändert bleiben. Die künftige Fahrbahnbreite brutto ist mit 5,50 m vorgesehen und eignet sich so funktional für den Begegnungsfall Pkw – Lkw. Im Süden angrenzend ist ein 2,10 m breiter Gehweg geplant. Die Seitenraumbreite von 2,50 m im Regellaß setzt sich gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA 2002) zusammen aus 1,80 m nutzbarer Gehwegbreite, 0,20 m Hausabstand und 0,50 m

Sicherheitsabstand zur Fahrbahn. Die 2,10 m stellen das Mindestmaß für Wohnstraßen mit offener oder geschlossener Bebauung geringer Dichte und mit geringer Verkehrsstärke dar. Gemäß EFA können 0,30 m als Abstand zur Fahrbahnbreite bei geringem Schwerverkehr für ausreichend erachtet werden. Zudem ist gemäß den örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, wodurch der Hausabstand ebenfalls nicht erforderlich ist. Mit dem geplanten Straßenquerschnitt von 9,1 m Gesamtbreite brutto (5,5 m Fahrbahnbreite plus beidseitiger Gehweg) ist somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Torhausstraße gegeben.

Im westlichen Teilbereich ist die Erschließung über die 5,5 m brutto breite Planstraße 1 (Wohnstraße) vorgesehen. Perspektivisch kann je nach Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Alten Bahnhofs langfristig von der Planstraße 1 ein Ringschluss zum Alten Bahnhofsweg erreicht werden.

Im östlichen Plangebiet erfolgt die interne Anbindung durch drei verkehrsberuhigte Stichstraßen in Nord-Süd-Ausrichtung mit einer Gesamtstraßenbreite von je 5,0 m (Planstraßen 2, 3 und 4). Die Straßenräume in den Stichstraßen werden durchgängig im Mischsystem für die barrierefreie gemeinsame Nutzung von Auto-, Radverkehr und Fußgängern gestaltet und ausgebildet. Gemäß EFA kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden, wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (500 Kfz / 24h) nicht überschritten wird.

Der untergeordnete Charakter der Wohnstraßen kommt durch die Ausbildung in Pflasterbauweise zur Geltung. Für die zwei längeren Stichwege (Planstraßen 2 und 3) ist jeweils am Ende ein Wendepplatz für Pkw vorgesehen, der gleichzeitig als nachbarschaftlich genutzter Platz dienen soll. Am östlichsten Stichweg wird aufgrund einer Straßenlänge von lediglich 25 m auf eine Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum verzichtet.

Die untergeordnete Erschließung im Quartier erfolgt über ein Fuß- und Radwegenetz: Entlang des geplanten Lärmschutzwalls ist eine 3,0 m breite Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die die einzelnen Quartiersbereiche und Stichwege miteinander verknüpft. Der Weg dient gleichzeitig der Unterhaltung des Lärmschutzwalls. Die Wegeverbindung wird in Richtung des Alten Bahnhofs fortgeführt und verknüpft das neue Stadtquartier nach Norden mit den bestehenden Wohnquartieren nördlich der Torhausstraße.

Der ruhende Verkehr wird für den Geschosswohnungsbau gebündelt in Tiefgaragen mit direkter Anbindung an den Alten Bahnhofsweg sowie die Planstraße 1 vorgesehen. Auf diese Weise kann der ruhende Verkehr flächensparend gebündelt und bereits am Gebietseingang abgefangen werden.

Für das verdichtete Familienwohnen (Reihenhäuser) wird das Parken ebenerdig in Garagen und Carports gebündelt, während bei den angedachten Einfamilien- und Doppelhäusern erforderliche Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen untergebracht werden.

Zusätzlich stehen im Plangebiet insgesamt 31 öffentliche (Besucher-)Parkplätze zur Verfügung, die den Parksuchverkehr im Wohngebiet minimieren sollen.

Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung kann künftig über die Torhausstraße bzw. die Planstraße 1 erfolgen. Eine Befahrung der kurzen Wohnstiche (Planstraße 2, 3 und 4) durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen, um eine sparsame Dimensionierung der Wendehämmer zu ermöglichen. Hier sind die Abfallbehälter am Tag der Abholung an die Torhausstraße zu bringen.

Die Stromversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Umspannstation, die allerdings im Zuge der Überplanung des Gebiets aufgegeben und zurückgebaut wird.

Die Gas- und Wasserversorgung kann über eine Erweiterung des Leitungsbestandes in den Straßen Torhausstraße sowie Alter Bahnhofsweg erfolgen.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden: Das auf den Dach-, Hof- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und im Freispiegelgefälle über einen neuen Regenwasserkanal nach Osten abgeleitet, wo der Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal zwischen den Straßen „Alter Bahnhofsweg“ und „Am Waldhauer“ vorgesehen ist.

Darüber hinaus quert vom Gewerbegebiet „Im Weißen Feld“ aus ein Regenwasserkanal die Bahnlinie, der im Plangebiet von Südwesten nach Südosten als Graben zur Regenwasserableitung verläuft und bei der Planung berücksichtigt wird.

Nach vorläufiger Prüfung des bestehenden Kanalnetzes ist festzustellen, dass bei einem Anschluss an die in der Torhausstraße liegenden Mischwasserkanäle eine Entwässerung im Freispiegelgefälle aufgrund der bestehenden Sohlhöhen nicht möglich ist. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt daher über Schmutzwasserkanäle nach Nordwesten zur Torhausstraße, wo der Anschluss an den bestehenden Mischwasser-Kanalschacht über ein Pumpwerk vorgesehen ist.

Lediglich die drei Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser im Osten des Plangebiets sollen im Mischsystem entwässert werden. Hier ist ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Torhausstraße vorgesehen. Der Kanal ist nach derzeitigem Planungsstand ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutz- und Regenwasser der drei Baugrundstücke (ca. 1.600 m² Fläche) aufzunehmen.

In der öffentlichen Grünfläche sind Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen, darüber hinaus wird im ganzen Plangebiet eine verbindliche Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Zusätzliche Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, wie beispielsweise Zisternen, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geprüft. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachdienst im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vorabgestimmt.

Löschwasserbedarf

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wurde mit den Stadtwerken Mosbach und dem Brandschutzbeauftragten abgestimmt:

- Wenn eine niedrige, in der Regel freistehende Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen realisiert wird, ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz mit 800l/min (48m³/h) zu bemessen.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen.
- Die Löschwasserversorgung ist für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von öffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen.

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 m² ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG anzustreben.

Durch das Anlegen von Tiefgaragen sowie Kanalgräben entsteht Bodenaushub. Geplant ist daher, das Gelände anzuheben bzw. zu modellieren. Das Konzept zum Erdmassenausgleich wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit dem zuständigen Fachdienst im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vorabgestimmt.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes		29.096 m ²	100 %
Nettobauland (Wohngebiet)		18.489 m ²	63,5 %
Verkehrsflächen		4.294 m ²	14,8 %
davon:	Straßenfläche	1.804 m ²	6,3 %
	Fuß- und Radwege	1.015 m ²	3,5 %
	Parkierung	391 m ²	1,3 %
	Verkehrsgrün	501 m ²	1,7 %
	Gehweg Torhausstraße	583 m ³	2,0 %
Öffentliche Grünflächen		6.268 m ²	21,5 %
Aufstellflächen Müllbehälter		45 m ²	0,2 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke			
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	3	1.838 m ²
	Doppelhaushälften [DHH]	6	2.867 m ²
	Reihenhäuser [RH]	1	818 m ²

Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser [MFH]	4	10.058 m ²
Mehrgenerationenwohnen	1	2.908 m ²
Wohneinheiten (WE)*	200	
Bruttowohndichte **	145	
Öffentliche Parkplätze	31	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je DHH / 1,0 WE je KH / 1,0 WE je RH-Wohnung / WE je MFH gemäß städtebaulichem Konzept und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum im bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Neckarelz wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten in Bezug auf das geplante Vorhaben werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl durchgängig auf den gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswert von 0,4 festgesetzt, um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe zusätzlich zur Geschossigkeit soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung gewährleisten. Die Gebäudehöhen werden angelehnt an das städtebauliche Konzept gestuft festgesetzt. Im Bereich der Torhausstraße sollen mit einer dreigeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von 13 m die höchsten Baukörper entstehen. Da nördlich der Torhausstraße bereits dreigeschossige Wohngebäude bestehen, fügt sich die Neubebauung in das bestehende Stadtbild ein. Im Vergleich zur benachbarten Bestandsbebauung sollen dabei kompaktere Baukörper entstehen und somit flächensparend Wohnraum geschaffen werden.

Die südlich und östlich der dreigeschossigen Baukörper geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden, die Höhe wird auf 10,50 m beschränkt. Für die Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird eine Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung von Höhenlage (festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf Straßenniveau) und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich am Straßenniveau (Oberkante Hinterkante Bordstein) des Straßenabschnitts, an der sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet. Eine Abweichung ist um 0,5 m nach oben zulässig, um Flexibilität beim Bau zu ermöglichen. Nach unten ist eine Abweichung aufgrund der notwendigen Mindestüberdeckung für den Regenwasserkanal nicht zulässig. Die EFH ermöglicht die Anlage einer (gemeinsamen) Tiefgarage im Untergeschoss. Nach Süden hin tritt das Garagengeschoss bedingt durch das abfallende Gelände als Erdgeschoss in Erscheinung.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt. Um ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen zu erreichen, sind in Teilen des Plangebiets nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Einzelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig.

Um die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper zu steuern und ein harmonisches Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, bestimmen sich die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durchgängig durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine zu hohe Versiegelung der privaten Grundstücksfläche zu vermeiden und um den ruhenden Verkehr zu bündeln, werden Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze bzw. oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für zulässig erklärt. Um den Anwohnerverkehr frühestmöglich in die Tiefgaragen zu lenken und den Pkw-Verkehr im Plangebiet somit geringzuhalten, werden die Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen festgesetzt. Diese befinden sich soweit möglich am Gebietsrand.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit Nutzungsschablone 4 gemäß Planeintrag auf 3 WE/EH und 2 WE/DHH begrenzt, um eine zu hohe Verdichtung und Probleme bei der Unterbringung im Übergang zum lockerer besiedelten Bestandsgebiet zu vermeiden.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 7.3):

- Wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächenbefestigung

- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachaktiver Insekten
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Extensive Dachbegrünung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die getroffenen Schallschutzvorkehrungen (Lärmschutzwall sowie passive Schallschutzmaßnahmen) basieren auf der Geräuschimmissionsprognose von rw bauphysik vom Herbst 2021 und dienen dem Schutz vor schädlichen Schienenverkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiet.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Baum- und Strauchpflanzung in den Baugrundstücken sowie zur Bepflanzung der Öffentlichen Grünfläche dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets. Sie wirken sich zudem positiv auf das lokale Kleinklima aus und tragen durch Evapotranspiration zur Verringerung des städtischen Wärmeinseleffekts bei.

Die Einzelpflanzgebote erfüllen darüber hinaus gleichzeitig den Zweck der städtebaulichen Gestaltung des Stadtquartiers. Sie rahmen beispielsweise die öffentlichen Parkplätze im Plangebiet ein und werten den Straßenraum auf.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Schaffung eines modernen, identitätsstiftenden Quartierscharakters werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Quartier und in der Umgebung auszuschließen, sind diese 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 oder 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 m² ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m² bis 85 m² 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 getroffener 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 lediglich 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 2 Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Dazu wurden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, bezogen auf die Schutzgüter, durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon untersucht. Der Vorabzug des Berichts ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird 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.

Untersucht wurden die Vögel (38 nachgewiesene Arten) und die Reptilien (Mauereidechsen nachgewiesen). Der Gebäudebestand wurde gutachterlich auf Fledermäuse geprüft.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Hitzereduktion im Baugebiet. Insbesondere die geplanten Bäume spenden Schatten und haben somit abkühlende Funktion, wodurch dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegengewirkt werden kann.
- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht werden.
- Darüber hinaus sind im Konzept Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung in den Grünflächen vorgesehen. So sind beispielsweise Rigolen oder temporäre Einstauflächen für das Regenwasser geplant. *Wird im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Planung festgesetzt.*
- Um das lokale Kleinklima, die Infiltrationsrate sowie die Biodiversität zu fördern, sind die nicht für andere Zwecke genutzten Freiflächen der Baugrundstücke unversiegelt

zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Wasser- und wurzelundurchlässige Materialien sind dabei nur für das Anlegen von Gartenteichen zulässig.

- Zudem wird die Verwendung heller Oberflächenmaterialien für Platz- und Wegeflächen festgesetzt. Dies hat positive Effekte auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet. Helle Oberflächen mit größerer Albedo reflektieren einen Großteil der Sonneneinstrahlung, wodurch die Aufheizung der Flächen vermindert wird.
- Es wird eine extensive Dachbegrünung für alle Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude sowie Carports und Garagen) ab 15 m² festgesetzt. Dies erfüllt ökologische Zwecke im Sinne der Klimaanpassung, wie die Verringerung von Abflussspitzen durch Regenwasserrückhaltung oder die Abkühlung der Luft durch Evapotranspiration.

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

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach HQ₁₀₀ und auch nicht in einem Überflutungsgebiet nach HQ_{Extrem}. Mit Hochwasserschäden ist deshalb nicht zu rechnen.

Überflutungen in Folge von Starkregen sind im Plangebiet generell nicht auszuschließen. Aufgrund der Topographie und Lage des Plangebiets wird jedoch davon ausgegangen, dass kein erhöhtes Starkregenrisiko besteht.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Die Erstellung des gesetzlich geforderten Bodenschutzkonzepts erfolgt durch den Vorhabensträger im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und wird mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt.

Wird im weiteren Verfahren nach weiterer Konkretisierung der Planung ergänzt.

7.6 Immissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Mosbach-Neckarelz – Neckarzimmern. Zusätzlich befindet sich im Südosten das Gewerbegebiet „Im Weißen Feld“. Im Plangebiet ist demzufolge mit Lärm durch Schienenverkehr und Gewerbe zu rechnen.

Dazu wurde durch rw bauphysik im Herbst 2021 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Gewerbelärmimmissionen:

Bei einem der DIN 18005 entsprechenden Emissionsverhalten der südlichen Gewerbeflächen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit auch die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbe zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten. Gemäß der Prognoseberechnungen bewegen sich die Beurteilungspegel zur Tageszeit unter Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlags zwischen <50 dB(A) bis 55 dB(A) und zur Nachtzeit

zwischen <35 dB(A) bis 38 dB(A). Aufgrund des jenseits der Bahnlinie befindlichen Gewerbegebiets sind Konflikte im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen:

Zur Tageszeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in einem Streifen von ca. 45 m im Süden überschritten. Zur Nachtzeit ist der überwiegende Teil des Plangebiets von Überschreitungen betroffen. Die Beurteilungspegel liegen zur Tageszeit zwischen <50 dB(A) bis 63 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen < 45 dB(A) bis 57 dB(A) (siehe Lärmkarten in Anlage 8-13 der Geräuschimmissionsprognose), womit sich die Überschreitungen auf bis zu 8 dB tags und bis zu 12 dB nachts belaufen.

Lärmbelastungen oberhalb von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden gemäß dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung Baden-Württemberg als gesundheitskritisch definiert.

Damit werden zur Nachtzeit für eine Wohnnutzung gesundheitskritische Werte im Süden des Plangebiets erreicht bzw. überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen allein können so nicht mehr ohne weiteres zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen empfohlen werden.

Mit einem Lärmschutzwall entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 3,5 m über Schienenoberkante werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Erdgeschoss- bzw. Freiflächenniveau sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten. Je nach Höhe der oberen Geschosse werden in ca. 20-35 m des südlichen Randbereichs die Orientierungswerte noch überschritten (s. Lärmkarten in Anlage 14-19 der Geräuschimmissionsprognose).

Mit derselben Bauwerkshöhe, aber einer Kombination aus einem 1 m hohen Wall und einer 2,5 m hohen auf die Wallkrone aufgesetzten Wand (siehe Lärmkarten in Anlage 28-33) und damit einer nach Süden verschobenen Beugungskante können die Beurteilungspegel insbesondere im südlichen Bereich weiter reduziert werden. Die Pegeldifferenzen belaufen sich in den relevanten Bereichen auf bis zu 4-5 dB (siehe Anlage 34-35 der Geräuschimmissionsprognose).

Richtwertevergleich VERKEHR (hier:Schiene) + 1 m hoher Lärmschutzwall + 2,5 m hohe Lärmschutz- wand	Gebiets- nutzung	Orientierungswert der DIN 18005 (Verkehr) in dB(A)		Beurteilungspegel L _r in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Bezeichnung		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Erdgeschoss	WA	55	45	<45 - 50	<35 - 45
1.Obergeschoss				<45 - 55	<35 - 50
2.Obergeschoss				<45 - 60	<40 - 55

Abb. 13: Unter-(grün) bzw. Überschreitung (rot) der Orientierungswerte der DIN 18005 (Quelle: Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, S. 31)

In den Bereichen bzw. Geschossen, wo die Orientierungswerte überschritten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. *Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Planung in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Gesamtlärmbelastung:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe werden im Plangebiet flächendeckend eingehalten. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr überschritten werden, sollte über eine Festsetzung gesondert darauf hingewiesen werden, bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Nutzungen die Außenbauteile entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109 auszubilden. Dort sind Standardfenster unter Umständen nicht mehr ausreichend, um das geforderte Schutzniveau zu erreichen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Basis der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Juli 2016) im Einzelfall nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung eines 3,5 m hohen Walls liegen innerhalb der vorgesehenen Baufelder die Lärmpegelbereiche I – IV vor. Es wird empfohlen planungsrechtlich die Lärmpegelbereiche dort festzusetzen, wo die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschritten werden (siehe rote Grenzwertlinie in den Anlagen 26-27). Auf Erdgeschossniveau werden die Orientierungswerte eingehalten.

Sollte die Entscheidung im Rahmen des Abwägungsprozesses zugunsten einer aktiven Lärmschutzvariante ausfallen, in der an Fassaden schutzwürdiger Raumnutzungen Pegel von über 55 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit auftreten, sollten in ebendiesen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z. B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmflüster in die Fensterrahmen bzw. in die Außenwände integriert werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

Fazit:

Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel, die bis zur Schwelle der Gesundheitsbedenklichkeit reichen, werden aktive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Aus gutachterlicher Sicht kommt hierzu ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beidem in Betracht.

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

7.7 Verkehr

Mit dem Planvorhaben, ein neues Wohnquartier zu schaffen, geht auch die Zunahme der privaten Pkw im Gebiet einher. Das Verkehrsaufkommen und der damit einhergehende Verkehrslärm werden ansteigen. Die Torhausstraße wird im Zuge der Planung auf 5,50 m Breite (brutto) ausgebaut, sodass sie für die verkehrliche Abwicklung ausreichend dimensioniert ist und eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt zum Plangebiet darstellt. Zusätzlich wird südlich der Torhausstraße ein 2,10 m (brutto) breiter Gehweg angelegt, im Norden wird der bestehende Gehweg mit ca. 1,50 m Breite erhalten.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die bestehenden und zukünftigen Anwohner entstehen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

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

8.2 Kosten und Finanzierung

Wird im weiteren Verfahren nach weiterer Konkretisierung der Planung ergänzt.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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