



Stadt

# Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

### „25/8 Obere Fundel“

Gemarkung Kochendorf

## Zusammenfassende Erklärung

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



## 1. **Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die konkrete Nachfrage der Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm nach einer größeren zusammenhängenden Baufläche. Der Handelskonzern möchte einen Dienstleistungsstandort entwickeln. Dabei ist vorgesehen, in mehreren Entwicklungsschritten bis zu 5.000 Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Stadt Bad Friedrichshall möchte der Standortnachfrage nachkommen und einen Großteil der gewerblichen Bauflächen zur Entwicklung des neuen Unternehmensstandorts zur Verfügung stellen.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung einer bereits im Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Baufläche und damit der Schaffung und Weiterentwicklung von wohnortsnahen Arbeitsplätzen. Die Ansiedlung trägt zudem wesentlich zur langfristigen Sicherung und Entwicklung Bad Friedrichshalls als Arbeits- und Wohnstandort bei. Zentrales Ziel ist die Ansiedlung des unternehmensbezogenen Dienstleistungsstandorts. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet „Dienstleistung“ vorgesehen.

Weiterhin setzt die Planung die raumordnerischen Vorgaben für den Planstandort um: Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt. Darüber hinaus dient der Plan im kleineren Umfang in abrundender Form Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Bad Friedrichshall. Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 25,75 ha.

## 3. **Verfahren**

Bereits am 25.11.2008 wurde für den Planbereich ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und im Jahr 2010 eine erste frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Da sich sowohl die Gebietsabgrenzung als auch die Planinhalte wesentlich geändert haben, wurde das Verfahren durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.09.2017 neu begonnen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2018 dem Vorentwurf zugestimmt. Die 1. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) fand im Zeitraum vom 26.03. bis 30.04.2018 statt. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der TöB und der Öffentlichkeit wurde vom 03.12.2020 bis 15.01.2021 durchgeführt. In seiner öffentlichen Sitzung am 30.03.2021 hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. Die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.04.2021 bis 10.05.2021. In seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2021 wurden durch den Gemeinderat die eingegangenen Anregungen behandelt und abgewogen und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 4. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

In der folgenden Tabelle werden die Umweltauswirkungen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation bezogen auf die Schutzgüter aufgezeigt:

Umweltbelange Bestand	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– intensiv genutzte Ackerflächen sowie Gehölzflächen im Westen, Wiesenflächen und Streuobst im Osten, Gebäude mit Nutzung einer Gärtnerei</li> <li>– europäische Vogelarten: 32 brütend, 22 nahrungssuchend; Feldlerche als Kategorie 3 gefährdet eingestuft</li> <li>– Reptilien: Vorkommen von Blindschleiche, Schlingnatter und Zauneidechse</li> <li>– Fledermäuse: Nachweis von ca. acht Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– (temporärer) Verlust von Biotop- und Vegetationsstrukturen</li> <li>– Temporäre Störwirkungen durch den Baubetrieb</li> <li>– (temporärer) Verlust bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen und Brutstätten (Vögel, insb. Feldlerche, Fledermäuse)</li> <li>– Verlust von natürlichen Lebensräumen der Zauneidechse</li> <li>– Kollisionsgefährdung</li> <li>– Erhöhte Mortalität von Insekten durch Außenbeleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– CEF-Maßnahmen Nr. 1-4</li> <li>– Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5</li> <li>– Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden</li> <li>– Erhalt eines gemäß § 33 NatSchG geschützten Biotops</li> <li>– Ökokontomaßnahme Amphibienleiterichtung</li> </ul>
<b>Boden</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Naturräume „Neckar Becken“ und „Hohenloher-Haller-Ebene“ gekennzeichnet durch erodierte Parabraunerde aus Löss, kleinflächig stehen tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen, Pararendzina aus Löss, Pelosol und Braunerde-Pelosol</li> <li>– vorhandene Wege überwiegend mit Asphalt oder Schotter befestigt,</li> <li>– Graswege und unbefestigte Wege durch Befahrung verdichtet</li> <li>– Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet bislang nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust/Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und Unterbindung der Bodenbildungsprozesse</li> <li>– Schädliche Bodenverdichtungen und Schädigung des Bodengefüges</li> <li>– Bodenerosion und Bodenverschlammung</li> <li>– Bodensubstratvermischungen</li> <li>– Eintrag von Stör- und Schadstoffen, ggf. Mobilisierung von Schadstoffbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>– Abschiebung des Oberbodens und Zwischenlagerung</li> <li>– Einbau des Bodenaushubs in Plangebiet</li> <li>– Befahrung nur in Zeiträumen mit geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen</li> <li>– Vermeidung von Bodenverdichtungen</li> <li>– Lockerung von während der Bauphase entstandenen Verdichtungen</li> <li>– Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Wartung, Reinigung und</li> </ul>

		Betankung von Baufahrzeugen auf geeigneten Flächen – Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen
<b>Fläche</b>		
– größtenteils unbebautes und unzerschnittenes Gebiet – vorrangig landwirtschaftliche Nutzung	– Flächenneuanspruchnahme – Neuversiegelung abhängig von der jeweiligen Nutzung	– Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen – Umsetzung interner Kompensationsmaßnahmen
<b>Wasser</b>		
– östlicher Rand: Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA – keine Oberflächengewässer im Untersuchungsraum – jungquartäre Flusskiese und -sande (Grundwasserleiter) sowie Gipskeuper und Unterkeuper als Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter, überdeckt und geschützt von Löss, Lösslehm und Verwitterungslehm – überwiegend karbonatisch, silikatische Sedimente aus dem Quartär und Trias mit einer sehr geringen bis fehlenden Porendurchlässigkeit	– Reduzierung der Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung – Verlust der schützenden Grundwasserdeckschicht sowie potenzielle Schadstoffeinträge – Veränderung der Regulationsfunktion (Speicher-, Pufferleistung)	– Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Auslegen von Schutzfolien) – Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung durch Nutzung bestehender Straßen – Versickerung von Oberflächenwasser auf der Baustelle (soweit möglich) – Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Regenwasserrückhalteeinrichtungen – Dachbegrünung- und Begrünungsmaßnahmen – Abdichtung von Produktionsstätten, Lagern und Deponien gegen Versickerungen
<b>Luft und Klima</b>		
– Jahrestemperatur: 7,5 – 8,5 °C – Jahresniederschläge: 610-930 mm – süd-südwestliche, untergeordnet auch nordöstliche Windrichtungen – mittlere Windgeschwindigkeit: 2,6 m/s	– Veränderung des Mikroklimas durch Überbauung und Versiegelung – Potenzielle Entstehung von Luftstauwirkungen durch den Neubau von Gebäuden sowie zusätzliche Emissionen	– Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen, -fahrzeuge – Durchgrünung des Plangebiets inkl. Anpflanzflächen – Neupflanzungen von Bäumen

<ul style="list-style-type: none"> <li>– bestehende NO<sub>2</sub>-Immissionen und Feinstaub-Immissionen führen nicht zu Konflikten mit Beurteilungswerten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erwartung einer verzögerten Abkühlung im Geltungsbereich und in dessen Nahbereich</li> <li>– erhöhte NO<sub>2</sub>-Konzentrationen und PM<sub>10</sub>-Werte, durch den Verkehr</li> </ul>	
<b>Landschaft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, Naturraum „Neckarbecken“ und „Hohenloher-Haller-Ebene“ (Nr. 127)</li> <li>– anthropogen durch Verkehrswege, Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen</li> <li>– Vorbelastungen durch K 2000, B 27, Bahnstrecke Heilbronn-Osterburken</li> <li>– Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe, steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 165,00 m bis 181,00 m ü. NN an; fällt im Südosten leicht ab</li> <li>– Südwestl. Plangebiet: Steilhanglage mit Weinbergen und Trockenmauern bzw. Kleingarten/Wochenendhausgebiet</li> <li>– Naherholungsgebiet der Anwohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderung und Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch Gebäudestrukturen</li> <li>– Verlust und Überprägung charakteristischer Strukturen</li> <li>– Beeinträchtigung der visuellen Wahrnehmbarkeit von Landschaftsbereichen und Blickbeziehungen</li> <li>– Einschränkung der siedlungsnahen Erholungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gezielte Verknüpfung zu den umgebenden Stadträumen über Fuß- und Radwege, Straßen und Plätzen</li> <li>– Einbindung in das Landschaftsbild durch Anlage von Grünflächen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen</li> <li>– Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen</li> <li>– Verwendung nicht-leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden, sowie Verwendung von gedeckten Farbtönen und Dachziegeln für die Fassaden- und Dachgestaltung</li> </ul>
<b>Mensch</b>		
<p><u>Lärm- und Geräuschemissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geräuscheinwirkungen durch bestehende Bahnstrecke Heilbronn-Osterburken, Bundesstraße 27, Kreisstraßen 2000 und 2117</li> </ul>	<p><u>Lärm- und Geräuschemissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbelärm: Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte der TA Lärm werden in den Wohn- und Mischgebieten innerhalb des Plangebietes durch den zu erwartenden Gewerbelärm aus dem sonstigen Sondergebiet und dem im südöstlichen Planbereich</li> </ul>	<p><u>Lärm- und Geräuschemissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbelärm: aktive Lärmschutzmaßnahmen</li> <li>– Verkehrslärm: Wall-Wand-Kombination mit (3,5 m bis 5,5 m) als aktive, Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen als passive Lärmschutzmaßnahme</li> <li>– Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten</li> </ul>

<p><u>Kampfmittel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kampfmittelfreiheit nach Auswertung von alliierten Kriegsluftbildern bestätigt</li> </ul> <p><u>Staub-/Schadstoffimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastungen durch vorhandene Straßen (K 2117, K 2000, B 27), Ortschaft Kochendorf sowie Bahnstrecke (Heilbronn – Bad Friedrichshall)</li> <li>– Geringe Staubbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzflächen</li> </ul> <p><u>Erholung und Freizeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Südlich und westlich Ausblicke auf die mit Reben bestandene Hangkante sowie auf den mit Industrie bebauten Abschnitt des Neckartals</li> <li>– Gut erschlossen durch bestehendes Rad- und Fußwegenetz</li> </ul>	<p>geplanten Gewerbegebiet nicht überschritten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrslärm: Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 im geplanten Wohn- und Mischgebiet werden erwartet</li> </ul> <p><u>Kampfmittel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufgrund der Kampfmittelfreiheit ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen</li> </ul> <p><u>Staub-/Schadstoffimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Betriebsbedingt erhöhten NO<sub>2</sub>-Konzentrationen durch Verkehrszunahme</li> <li>– Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird deutlich nicht erreicht oder überschritten</li> <li>– PM10-Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel und der jahresmittlere Schwellenwert von 29 µg/m<sup>3</sup> werden nicht erreicht und nicht überschritten</li> </ul> <p><u>Erholung und Freizeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Störende Auswirkungen möglich</li> </ul>	<p>Seite bzw. Verbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen</p> <p><u>Kampfmittel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Funden: Information der zuständigen Behörden und sofortige Einstellung der Arbeiten</li> </ul> <p><u>Staub-/Schadstoffimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einsatz emissionsarmer Maschinen und Geräte</li> <li>– Festlegung von Arbeitszeiten</li> <li>– Benetzung von Bauflächen mit Wasser</li> <li>– Einbau von Luftfiltern</li> </ul> <p><u>Erholung und Freizeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wiederherstellung und Neuverknüpfung des Rad- und Fußwegenetzes mit dem Plangebiet</li> <li>– planinterne Begrünungsmaßnahmen</li> </ul>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planbereich liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG</li> <li>– ehemaliger, größtenteils gesprengter Bunker aus dem 2. Weltkrieg im Nordosten</li> <li>– archäologische Sondage und Bergung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– potenzielle Überbauung von bisher nicht entdeckten archäologischen Funden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zufällige Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen</li> </ul>

Die ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 1.363.193 Ökopunkten (ÖP) kann durch folgende externe Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Zuordnung der Maßnahme „Errichtung einer Amphibienleiteinrichtung bei Widern“ mit ca. 2.000.000 Ökopunkten.

Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

## **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger Anregungen und Bedenken zur verkehrlichen Erschließung, zu verkehrlichen Auswirkungen, zum öffentlichen Nahverkehr, zur Fuß- und Radwegeplanung, zur Verkehrsuntersuchung, zu Verkehrsimmissionen, zu Lärmimmissionen, zur schalltechnischen Untersuchung, zu Lichtimmissionen, zu Strömungs- und Windverhältnissen, zur Pflanzgeboten, zu externen Ausgleichsmaßnahmen, zu Gehölzrodungen, zu Energieversorgung, zu archäologischen Untersuchungen, zur Bebaubarkeit von Grundstücken, zum Klimaschutz und Ressourcenverbrauch, zu den Umweltauswirkungen zum Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Reptilien), zum Wasserhaushalt, zum Umgang mit dem Boden, zu Vergrämuungsmaßnahmen, zur Eingriffsregelung und zum Biotopschutz vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Biotopschutz, zur Eingriffsregelung, zum Biotopverbund, zu Streuobstbeständen, zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, zum Artenschutz, zu CEF-Maßnahmen, zu einer Umweltbaubegleitung, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zum Insektenschutz, zu Pflanzgeboten, zum Bodenschutz, zur Entwässerung, zur Straßenplanung, zum öffentlichen Personennahverkehr, zum Immissionsschutz, zu Richtfunktrassen, zur Energieversorgung, zur Raumordnung, zu Kampfmittel, zur Stromversorgung, zu bestehenden Stromleitungen, zu Telekommunikationsleitungen, zu Pflanzgeboten, zum Denkmalschutz, zu Gehölzrodungen, zum Klimaschutz, zu verkehrlichen Auswirkungen, zum Grünordnungsplan und zu Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat behandelt. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

## **6. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Grundkonzeption der Flächenaufteilung wird bereits durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan definiert. Mit der Planung werden regionale Zielvorgaben und die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung des verbindlichen Flächennutzungsplanes umgesetzt. Durch die Umsetzung der Planungsziele wird ein für die Landwirtschaft bedeutsames Areal in Anspruch genommen.

Allerdings handelt es sich um eine regionalplanerisch vorgegebene gewerbliche Entwicklungsfläche und es finden sich auch im regionalen Kontext keine Alternativstandorte mit vergleichbarer Lagegunst. Andere sinnvolle Alternativen zum Planstandort ergeben sich somit nicht.

Für eine gewerbliche Entwicklung des Gebiets wurden bereits ab 2008 verschiedene Plankonzepte für den Bereich Obere Fundel entwickelt, welche aber am Standort den Charakter eines Gewerbe- und Industrieparks zur Folge gehabt hätte und aufgrund der damit verbundenen Belastungen nicht weiterverfolgt wurden. Die Planung wurde daher zunächst zurückgestellt.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats 2017 für die Realisierung eines unternehmensbezogenen Dienstleistungsstandorts der Schwarz-Gruppe wurde das bisherige Planungskonzept für ein Gewerbe- und Industriegebiet komplett überarbeitet. Die Auswahl des im Bebauungsplan umgesetzten Baukonzepts des Schwarz Projekt Campus erfolgte auf Basis einer Mehrfachbeauftragung der Schwarz Gruppe. Das Baukonzept des Sondergebiets wurde am 23.07.2018 in einer Infoveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

Timo Frey, Bürgermeister