

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Änderungen, die Gegenstand des Verfahrens sind, werden im Planteil durch Nummerierung und Hervorhebung sowie im Textteil und in der Begründung rot kenntlich gemacht und in der folgenden Liste begründet. Zum Satzungsbeschluss wird dann auf den Änderungsanzeigemodus verzichtet.

Nummerierung gem. Planeintrag	Gegenstand der Änderung	Erfordernis /Begründung der Änderung
1	Ergänzung von Vorflächen zwischen Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsflächen, durch die Vergrößerung der MI-Fläche des Baufeldes B1 um 4,00 m nach Südosten; sowie Verschmälerung und Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeldes B1	Ziel der Änderung ist es, zur Überbrückung der Höhenunterscheide (durch Treppen und Rampen etc.) zwischen Hauseinhängen bzw. Hofbereichen und dem Niveau der Straßenkanten, für jedes Gebäude eine Vorfläche von mind. 2 m zu schaffen. Die Höhenunterschiede vom Erdgeschoss zur Straße können durch die Höhenlage der Untergeschosse (Tiefgaragen) entstehen. Des Weiteren erleichtern die Vorflächen die Bauausführung bei der Überbauung der Grundstücke. Die Vergrößerung der Mischgebietsfläche ist durch den Entfall der Rampe möglich (siehe hierzu Punkt 14).
2	Aufnahme einer Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe (zeichnerischer Teil und Textteil); Aufnahme zur Zulässigkeit von Untergeschossen und Tiefgaragen incl. Bodenaufbau (Hofbereiche): Abgrenzung (zeichnerischer Teil) und Mindesthöhe der Untergeschosse incl. Bodenaufbau (Textteil)	Die Festsetzung der Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH min) erfolgt aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen. Durch vorgesehene städtebauliche Konzeption verschlechtert sich die Situation im Starkregenfall im Vergleich zur Bebauung 2018 nicht, die zu erwartenden Wasserstände sind im Gutachten Starkregenrisikomanagement, Einzugsgebiet Baugebiet Bahnhofsareal Süd, Fichtner Water & Transportation GmbH, April 2020 dargelegt. Zum Schutz der Bebauung und der Bevölkerung wird daher die Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß so festgesetzt, dass sie über diesen Wasserständen zuzüglich eines Zuschlags von 10 cm liegt. Für die Baufelder bei denen aufgrund der geplanten Straßenhöhen kein Wasser ansteht, wurde auch keine EFH min. festgesetzt.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

		Um auch die Hofbereiche der Baufelder vor Überflutung zu schützen, wurde auch für diese die EFH min als Mindesthöhe festgesetzt. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die Decke des Untergeschosses inclusive des darauf befindlichen Oberbodenaufbaus. Ein Heraustreten der Untergeschosse über die äußeren Baugrenzen der Baufelder ist aufgrund der zusätzlichen Wasserverdrängung nicht zulässig. Dies wird durch die Aufnahme der Tiefgaragenbaufenster klargestellt.
3	Reduzierung der BZH um bis zu 0,40 m.	Mit dem Entfall der Rampe (siehe hierzu Punkt 11) kann das Höhenniveau des Quartiersplatzes sowie der Planstraßen A-E geringfügig angepasst werden. In der Folge können auch die Bezugshöhen, die sich an der höchsten Straßenhöhe, der an ein Baufeld angrenzenden Straßen orientiert, um bis zu 40 cm reduziert werden (B1 und B3 um 20 cm, B4 um 40 cm und B5 um 30 cm). Die zulässige maximale Gebäudehöhe ändert sich nicht, insofern auch nicht die Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
4	Baufeld B 4: Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen um 1 m Richtung Quartiersplatz und Verschmälerung der überbaubaren Grundstücksflächen um 0,5 m. Baufeld B3: Zurückversetzen der überbaubaren Grundstücksflächen von der Ritterstraße um ca. 2,5 m, Erdgeschoss um zusätzlich 4,75 m. Verschiebung der Baugrenze/Baulinie entlang der Ringstraße um 2,00 m nach Nordwesten.	Die Änderungen bedingen sich aus den Vorgaben zum Schutz vor Überflutungen im Starkregenereignis. Aufgrund von den gutachterlich ermittelten Wassereinstau- und -abflussflächen im Falle eines Starkregenereignisses sind geringfügige Anpassung der städtebaulichen Konzeption im Bereich der Baufelder B3 und B4 notwendig. Durch Verschiebung und Verschmälerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld B4 wird die nicht überbaubare Fläche zur Ritterstraße vergrößert (anstelle von bisher 1,5 m auf 3 m). Der westliche Teil des Baufelds B3 muss im Erdgeschoss um ca. 7,25 m zur Ritterstraße hin zurückversetzt werden, so dass der Abfluss Richtung Ringstraße gesichert bleibt. Das Obergeschoss kann darüber hinauskragen und wird lediglich um 2,5 m zurückversetzt. Zum Ausgleich und um der geplanten Nutzung im Baufeld B3 dennoch ausreichend Raum und Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu gewähren, wird die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Ringstraße um 2 m vergrößert.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

<p>5</p>	<p>Verlegung und z.T. Flexibilisierung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen (zeichnerischer Teil); Festlegung der Mindestfußbodenhöhe der Einfahrtsbereiche gem. EFH min. (Textteil)</p>	<p>Die Verlegung der Lage der Tiefgaragenzufahrten und die Mindesthöhe der Fußbodenhöhe der Einfahrtsbereiche wurde vorgenommen, um die Erkenntnisse aus der Starkregenuntersuchung des Büros Fichtner zu berücksichtigen und die Risiken im Starkregenfall zu minimieren. Mit der Flexibilisierung der Lage der Tiefgaragenzufahrten wird den Bauherren mehr Spielraum in der Grundrissgestaltung eingeräumt. Die Anzahl und Größe der Ein- und Ausfahrten pro Baufeld (reglementiert im Textteil) wird nicht geändert.</p>
<p>6</p>	<p>MI-Fläche mit Pflanzgebot an der Bahn wird zu öffentlicher Grünfläche und die MI-Stellplatzfläche zu Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich/Platzfläche.</p>	<p>Vorgesehen war bisher den Streifen Mischgebietsfläche mit Pflanzgebot und Stellplätzen entlang der Bahn als private Fläche des Baufeldes B1 zuzuordnen. Entsprechend der aktuellen Erschließungsplanung verbleiben die Flächen jedoch in städtischem Besitz, so dass die Festsetzung entsprechend geändert werden. Die Änderung hat jedoch keine Auswirkung auf die grünplanerische Bilanz.</p>
<p>7</p>	<p>Private Vorflächen zum Quartiersplatz werden als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zugänglich gemacht. (Änderung auch textlich)</p>	<p>Die Festsetzung der Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf den Vorflächen der privaten MI-Flächen wurde aufgenommen, um eine einheitliche Platzgestaltung bis zu den Gebäudekanten zu bewirken.</p>
<p>8</p>	<p>Ergänzung von Leitungsrechten in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Versorgungsträger. (Änderung auch textlich)</p>	<p>Die zusätzlichen Leitungsrechte ergaben sich aus der detaillierten Erschließungsplanung. Sie ermöglichen eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Versorgung der Baufelder und dient somit der Sicherung der Versorgung des Gebietes.</p>
<p>9</p>	<p>Ergänzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung und Anpassung der Flächen für</p>	<p>Die Fläche für die Abwasserbeseitigung wird für ein Einlaufbauwerk für die Ableitung des Regenwassers im Starkregenfall in den bestehenden Kanal benötigt. Die Fläche für Stellplätze wird entsprechend angepasst.</p>

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

	oberirdische, private Stellplätze und Zufahrtsverbot	
10	Ergänzung der Flächen für oberirdische, private Stellplätze	Um den Entfall bestehender offener, privater Stellplätze zu ersetzen, wird eine zusätzliche Fläche für vier Stellplätze aufgenommen.
11	Entfall der Lärmpegelbereiche als Festsetzung. Aufnahme als Hinweis im Textteil. (Änderung auch textlich)	Aufgrund der Änderung der technischen Bauvorschriften Baden-Württemberg, müssen die Lärmpegelbereiche und entsprechende Festsetzung zum Einhalten der passiven Schallanforderungen nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die DIN 4109, als Grundlage zur Bestimmung des passiven Schallschutzes, ist in jedem Fall auf der Ebene der Genehmigungsplanung einzuhalten. Ein Hinweis auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren wird aufgenommen, die Festsetzungen im Bebauungsplan entfallen.
12	Entfall Pflanzbindung Einzelbäume	Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2018 als Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume mussten im Zuge der Baufeldräumung entfernt werden. Aus Sicht des Ingenieurbüros Blaser, dass für die Erarbeitung des Umweltberichtes (2018) zuständig war, sollte die Kompensation der sechs in Anspruch genommenen, im rechtskräftigen B-Plan mit Pflanzbindung belegten Bäume durch die Neupflanzung von zehn Einzelbäumen gem. PG 11.2 erfolgen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Zustand vor Realisierung					
LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Grundwert	ÖP
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (Biotopwert 660 ÖP/Stk.)	6	110	6	3.960
Zustand nach Realisierung					
LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Planwert	ÖP
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (Biotopwert 594 ÖP/Stk.)	10	99	6	5.940
Differenz					1.980

Bei der Berechnung wurden die ÖKVO zugrunde gelegt. Für die verloren gegangenen Bäume wurde ein durchschnittlicher Stammumfang von 110 cm (entspricht ca. 35 cm Durchmesser) angenommen. Der prognostizierte Zuwachs in 25 Jahren für die Neupflanzungen beträgt 80 cm Stammumfang bei einer Pflanzqualität von 18-20 cm. Es sind standortheimische Baumarten zu verwenden.
 Die zur Kompensation erforderlichen Bäume werden durch zusätzliche Pflanzgebote gem. Punkt 13 festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird somit nicht negativ belastet, dennoch erfolgt eine Anpassung im Umweltbericht zum vorliegenden B-Plan „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

<p>13</p>	<p>Zusätzliche Pflanzgebote Einzelbäume in der Planstraße C, E, auf dem Quartiersplatz sowie in der Pflanzfläche pg2 und Flexibilisierung der Standorte (Änderung auch textlich)</p>	<p>Die Detaillierung der Freiflächenplanung liegt nun vor, so dass zum Ersatz der entfallenden Bestandsbäume (siehe Punkt 12) und zur Klarstellung weitere Pflanzbindungen in die Plandarstellung aufgenommen werden. Die eingetragenen Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung variieren, daher wurde eine größere Flexibilisierung der Standorte festgesetzt. Unabhängig davon, ist die Stadt grundsätzlich befugt, zusätzliche Bäume im öffentlichen Raum zu platzieren.</p>
<p>14</p>	<p>Entfall der Platzfläche Rampe (Änderung auch textlich)</p>	<p>Die Konkretisierung der Planung der Unterführung im Bahnhofsareal hat zur Folge, dass im südlichen Bereich keine Rampe mehr vorgesehen ist, sondern die Zugänglichkeit über Treppen und eine Aufzugsanlage im Bereich des Bahngeländes erfolgt. Daher entfällt die ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rampe“ und die Platzfläche kann zugunsten der Baufelder um 4 m reduziert werden.</p>
<p>15</p>	<p>Hinweis: Aktualisierung der geplanten Straßenhöhen und -neigungen; wird zum Satzungsbeschluss weiter konkretisiert.</p>	<p>Die Gestaltung der öffentlichen Flächen im Quartier wurde aufgrund der entfallenen Rampe überarbeitet. Dadurch haben sich Änderungen der Höhen und Neigungen ergeben.</p>
<p>16</p>	<p>Hinweis: Darstellung des Quartiersplatzes</p>	<p>Der Quartiersplatz dient vorwiegend dem Aufenthalt und wird mit Spiel- und Sitzgelegenheiten möbliert.</p>
<p>17</p>	<p>Ergänzung der Hinweise zum Thema Starkregen (nur textlich)</p>	<p>Auf eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB wonach Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wurde verzichtet, da es hierfür keine verbindliche Vorgabe gibt, welcher Überflutungsstand hierfür flächenmäßig herangezogen werden muss und da durch die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen keine „lebensbedrohlichen“ Zustände zu erwarten sind. Dafür wurde unter Hinweise ein Verweis auf die Einstauflächen im Gutachten gegeben und auf</p>

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

		die Berücksichtigung der baulichen Vorkehrungen vor eindringendem Wasser unterhalb der EFH min. im Baugenehmigungsverfahren.
18	Örtliche Bauvorschriften: Ergänzung einer Stellplatzverpflichtung für Gewerbeeinheiten (Textteil)	Ziele der Stellplatzverpflichtung sind, zum einem kleine Gewerbeeinheiten mit der Möglichkeit der Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen zu fördern und zum anderen zu verhindern, das zweigeschossige Tiefgaragen aufgrund des hohen Bedarfs an baurechtlich notwendigen Stellplätzen von Gewerbenutzungen realisiert werden müssen.
19	Hinweis: Änderung der Baufeldbenennung	Die Baufeldbenennung wird der Vermarkung angeglichen. Die bisherigen Baufelder B1 und B2 werden neu zum Baufeld B1 zusammengefasst.
20	Änderung der externen Ausgleichsmaßnahmen (Ergänzung nach der erneuten Offenlage im Umweltbericht)	Die Anregungen aus der erneuten Offenlage führen zu einer Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen, da sich die Taubeninsel nun aufgrund der Nutzung nur noch bedingt für die Anlage einer Blumenwiese eignet. Die Flächen D und E sollen entfallen, alternativ wird eine Fläche am Kocher extensiviert. Es handelt sich um die Randbereiche der Flutmulde am Kocher in Gelbingen, welche früher als intensives Grünland genutzt wurden. Es soll ein Pflegekonzept für die Fläche erstellt werden, um einen Übergang von intensiven Grünland hin zur jährlich gefluteten Mulde auszubilden und struktureich zu entwickeln. Ziel ist vor allem die Eindämmung des Weidelgrases und damit die sukzessive Abmagerung der Fläche. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Umweltzentrum hat stattgefunden.