

KREIS: HEILBRONN  
STADT: GUNDELSHEIM  
GEMARKUNG: GUNDELSHEIM

K M B



# ***BEGRÜNDUNG***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„Roemheldstraße und Schloßpark, 2. Änderung“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 14.02.2024

Bearbeiter/in: A. Adlung  
Projekt: 3021



**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
2.5	Rechtsverfahren .....	3
<b>3.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i></b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3	Vorhandene Nutzung .....	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
<b>4.</b>	<b><i>Planinhalt</i></b> .....	<b>4</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	4
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	4
4.3	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze .....	4
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	5
4.5	Insektenfreundliche Beleuchtung .....	5
<b>5.</b>	<b><i>Örtliche Bauvorschriften</i></b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b><i>Umweltbelange</i></b> .....	<b>6</b>
6.1	Schutzgüter .....	6
6.2	Artenschutz .....	7
<b>7.</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b><i>Planverwirklichung</i></b> .....	<b>7</b>



## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 35/4. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Gundelsheim beabsichtigt den Gastronomiebetrieb innerhalb des Freibads ganzjährig zuzulassen. Um dies zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die Sonderbaufläche im Bebauungsplangebiet sieht auf dem Grundstück die Nutzung eines Freibads mit allen für den Betrieb notwendigen baulichen Anlagen vor. Eine ganzjährige Nutzung des Gastronomiebetriebs ist daher nicht zulässig.

Die ganzjährige Nutzung des Gastronomiebetriebs führt zu einer Nutzungsintensivierung. Dabei wird die Fläche des Freibads, welche über die Wintermonate ungenutzt bleibt, besser ausgelastet. Mit der Nutzungsintensivierung und der Zulassung eines ganzjährigen Betriebs für die Gastronomie wird verhindert weitere Flächen im Außenbereich heranzuziehen. Damit wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die Änderung des Bebauungsplans zur Nutzungserweiterung des Freibads ist somit von öffentlichem Interesse.

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, genehmigt am 27.06.2006, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Nördlich der Roemheldstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Michaelsberg - Böttinger Neckarschleife“.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 1992, in Kraft getreten am 08.10.1992, der Stadt Gundelsheim ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs besteht bisher Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Änderung Roemheldstraße und Schloßpark“, genehmigt am 22.10.1963.

### **2.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 1,5 ha. Damit liegt die Fläche unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des



Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Gundelsheim.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Gundelsheim.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Das Gelände wird bereits als Freibad genutzt.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Freibad wird über die Roemheldstraße und Tiefenbacher Straße erschlossen.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Innerhalb der bestehenden Flächen soll die Nutzung angepasst werden. In diesem Zuge wird der Bestand gesichert und durch aktuelle Anforderungen ergänzt.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die baulichen Anlagen wird die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist eine flexible Bebauung der Anlagen zur Nutzung eines Freibadbetriebs ermöglicht. Dabei sind die Abstandsflächen gegenüber der Nachbargrundstücke gemäß der Gesetzesgrundlage einzuhalten.

#### **4.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Um eine höhere Flexibilität für die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche zu erhalten, sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.



#### **4.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

In Hinblick auf die Nutzung eines Freibads sind auf der Gemeinbedarfsfläche Gebäude und Einrichtung für den Betrieb dieses zulässig.

Im Teilbereich B wird darüber hinaus der bestehende Kioskbetrieb ganzjährig zugelassen. Damit beschränkt sich die Nutzung zukünftig nicht ausschließlich auf die Freibadnutzung.

#### **4.5 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

### **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

#### *5.1.1 Dachform*

Gemäß der Bestandsgebäude sowie der umliegenden Bebauung werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Für Nebenanlagen, Garagen oder untergeordnete Bauteile sind ebenfalls Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

#### *5.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung, Fassaden*

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

#### *5.1.3 Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellplätze*

Für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

#### *5.1.4 Einfriedungen*

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m erlaubt. Hierdurch soll ein unbefugtes Eindringen auf das Grundstück verhindert werden.

Zum Schutz der umliegenden Bebauung und der Verkehrsflächen sind notwendige Ballfangzäune erlaubt.

#### *5.1.5 Abfallbehälter, Nicht bebaute Grundstückflächen*

Die Vorschriften zur Umzäunung von beweglichen Abfallbehältern und Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.



## **6. UMWELTBELANGE**

### **6.1 Schutzgüter**

#### *6.1.1 Vorbemerkung*

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung Roemheldstraße und Schloßpark“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt als Freibad genutzt.

#### *6.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

##### Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit seiner Nutzung entsprechend versiegelt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind weitestgehend überformt.

Durch die bestehende Bebauung und Vorbelastung ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung für das Schutzgut Boden.

##### Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung und innerörtlichen Lage ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

##### Schutzgut Klima und Luft:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung und innerörtlichen Lage ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

##### Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet befinden sich teilweise großflächige Rasenflächen mit teilweise sehr altem Baumbestand.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen und damit keine Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

##### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt innerorts. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

##### Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt eine sehr hohe Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung und der gleichbleibenden Nutzung daher keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

#### *6.1.3 Fazit*

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.



**6.2 Artenschutz**

Der Bebauungsplan befindet sich in innerörtlicher Lage und dient der Bestandssicherung sowie der Entwicklung des vorhandenen Baugebiets. Da im weitesten Teil des Plangebiets vorerst keine großen Bauarbeiten vorgesehen sind, muss bei späteren konkreten Bauvorhaben vor Abbruch- und Rodungsarbeiten ein Fachgutachter eingeschaltet werden. Dieser untersucht die Gebäude und Gehölzstrukturen und benennt, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind. Die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

**7. FLÄCHENBILANZ**

Die gesamte Fläche von ca. 1,5 ha wird als Gemeindebedarfsfläche genutzt.

**8. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2024 durchzuführen.

