

Bebauungsplan  
**„Hochtalstraße II“**  
Stadtteil Gerlachsheim



**BEGRÜNDUNG**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der Errichtung und Installation eines neuen Zentralbehälters auf dem Gewann „IIm“ in Gerlachsheim und der damit einhergehenden Neustrukturierung der Wasserversorgung in Lauda-Königshofen, wurde der (bis dahin genutzte) Wasserhochbehälter in der Hochtalstraße in seiner Funktion aufgegeben. Dieses Grundstück Flst. Nr. 7119 stellt daher ab sofort eine innerörtlich Brachfläche dar.

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

Aus diesem Grund soll der betreffenden, nicht länger genutzten Fläche eine Wohnnutzung zugeordnet werden. Das Grundstück befindet sich in einer attraktiven, innerörtlichen Lage. Städtebaulich sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, fügt sich ein Wohnbauplatz an dieser Stelle adäquat in die nähere Umgebung ein.

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

## 2. Planungsalternativen

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

## 3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung heraus entwickelt werden kann.

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

Der geplante Geltungsbereich ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Leimengrube, Hüttenrain, Hühnerberg“ (1962) überplant und soll im Bereich des

Grundstücks Flst. Nr. 7119 nun durch den Bebauungsplan „Hochtalstraße II“ ersetzt werden.

#### 4. Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der Geltungsbereich des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt. Somit entspricht die vorliegende Bebauungsplanung den Vorgaben der aktuellen Raumplanung und steht der Raumordnung und den gesetzlichen Vorgaben nicht entgegen.

#### 5. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Hochtalstraße in zentraler Lage in Gerlachsheim. Es umfasst 850 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- **im Süden** durch die Hochtalstraße (Abzweig Abt-Hauck-Straße),
- **im Westen sowie Norden** durch die Grundstücke Flst. Nr. 7118 und 7117,
- **im Osten** durch das Grundstück Flst. Nr. 7120,

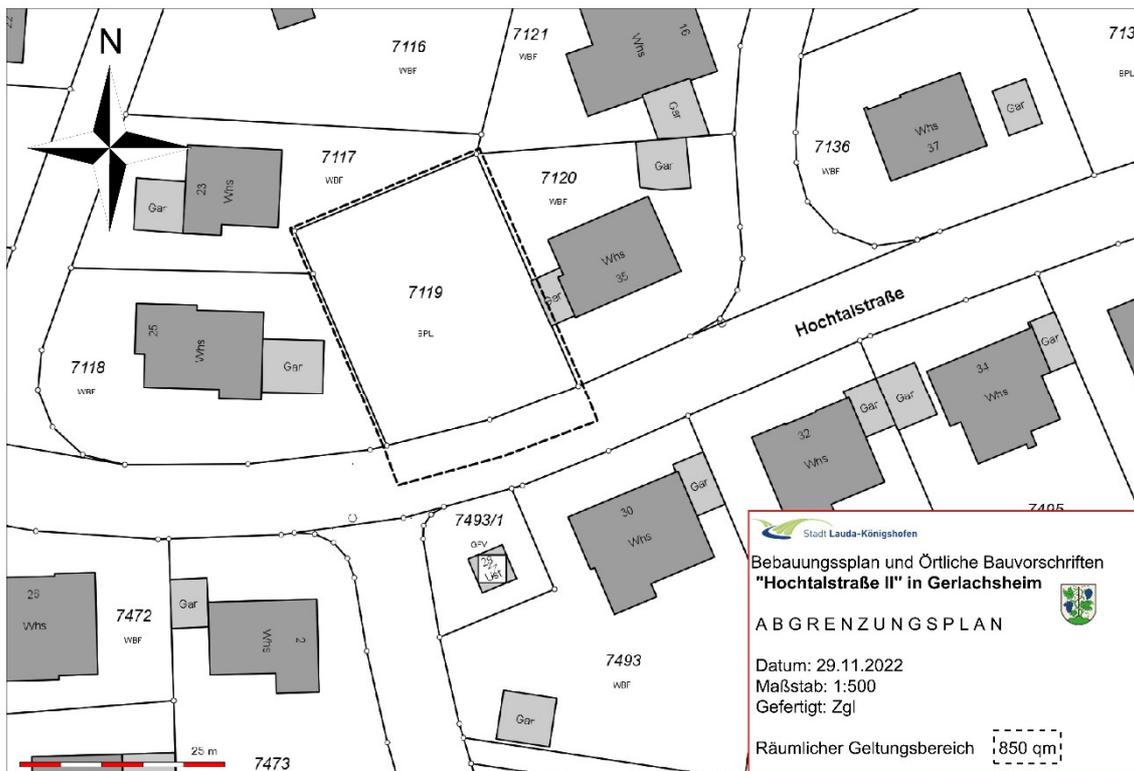


Abb. 1 – Abgrenzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen für den Bebauungsplan „Hochtalstraße II“

## 6. Verfahren

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

## 7. Planungsinhalte

### a) *Art der baulichen Nutzung*

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

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

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

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

### b) *Maß der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 orientiert man sich an § 17 der BauNVO sowie an der angrenzenden Bebauung. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Die Höheneinstellung wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe bestimmt. Diese liegt entsprechend bei 6,00 m. Auf diese Weise möchte man den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Gestaltung der Gebäude bieten.

Zur flexibleren Grundstücksgestaltung sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### c) *Gestaltung*

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

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

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

## 8. Ver- und Entsorgung

### a) Entwässerung

In der Hochtalstraße liegt ein bestehender Mischwasserkanal mit einem Durchmesser von 300 mm. Ein entsprechender Anschluss des Baugrundstückes an diesen Kanal ist im Hinblick auf dessen Kapazität problemlos möglich.

### b) Wasserversorgung

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

## 9. Verkehrsanbindung

### a) Innere Verkehrserschließung

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Hochtalstraße.

### b) Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Würzburger Straße und die Friedhofstraße hin zur Bundesstraße B 290 bzw. der Landesstraße L 511 nach Grünsfeld.

## 10. Fachplanungen

### a) Nicht betroffene Schutzgebiete

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

Überdies sind von der Planung nicht betroffen:

- Vogelschutzgebiete
- Flora-Fauna-Habitate
- Waldschutzgebiete

### **b) Wasserschutz**

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

### **c) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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

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

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

## **11. Denkmalschutz**

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

## **12. Umwelt- und Artenschutz**

Um die Belange des Umwelt- und Artenschutzes abzudecken, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und in einem Gutachten dokumentiert. Siehe hierzu Anlage 3 – Fachbeitrag zum Artenschutz vom 19.01.2024 Die

Inhalte des Gutachtens sind als Anlage der Begründung fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **13. Erneuerbare Energien**

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

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



Peter Ziegler  
Bauleitplanung