

Stadt Kirchberg an der Jagst

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben und Erschließungspläne
und örtlichen Bauvorschriften**

„LINDENQUARTIER- PFLEGEHEIM“

vom 06.03.2024

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept / Wettbewerb
- 6 Vorhaben
- 7 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 8 Gutachten / Untersuchungen
- 9 Umweltbelange
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Entwicklung des Lindenquartiers zwischen Haller Straße, Crailsheimer Straße und Lindenstraße, wurde im Jahre 2018 bis 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb veranstaltet, um die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen darzustellen und die bisher durch Gewerbe voneinander getrennten Stadtbereichen Altstadt und südlichen Stadtteilbereichen zu verringern.

Ziel der Stadt ist es, an diesem Standort ein attraktives, innovatives und innenstadtnahes Wohnquartier zu entwickeln. Mit der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen soll eine soziale Durchmischung im Quartier erzielt werden und zusammen mit Gemeinschafts- und Begegnungsflächen zu einer Belebung des Gebiets beitragen. Der geplante Generationenplatz soll als ein Ort der Kommunikation mit gesamtgesellschaftlichen Angeboten integriert werden. Er wertet nicht nur den Umgebungsbestand auf, sondern stärkt das Plangebiet als Bindeglied zwischen Altstadt und südlichen Stadtgebieten sowie die Lage zwischen den beiden neuen Siedlungen „Im Stück“ und „Kreuzstein“.

Der Gemeinderat der Stadt Kirchberg an der Jagst hat am 30.09.2019 beschlossen, für den Bereich des Lindenquartiers zur Realisierung der Planung, den Bebauungsplan „Lindenquartier“ aufzustellen. Das Verfahren wurde incl. frühzeitiger Beteiligung und Offenlage in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt. Da zur Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch die Verlagerung aller im Planbereich vorhandener Betriebe notwendig ist und es bei der zur Verfügungstellung der Tauschflächen zu Verzögerungen kommt, konnte der Bebauungsplan bisher nicht zur Satzung gebracht werden.

Die evangelische Heimstiftung plant im östlichen Bereich des Quartiersplatzes ein Pflegeheim mit 60 Zimmern und sieben Seniorenwohnungen. Die Planung orientiert sich an der Gebäudeanordnung und Platzgestaltung des Wettbewerbs, sieht jedoch ein Gesamtgebäudekomplex vor, welcher durch Vor- und Rücksprünge, Staffelgeschoss und Fassadengestaltung gegliedert wird. Das Pflegeheim soll über den Generationenplatz erschlossen werden und diesen durch Aufenthaltsflächen und Außensitzbereiche beleben.

Aufgrund des stockenden Bebauungsplanverfahrens „Lindenquartiers“, dem vorliegenden konkreten, planreifen Vorhaben, der Möglichkeit der vorzeitigen Errichtung eines Teilbereichs des Generationenplatzes und dem Bedarf an zeitnah eingerichteten Pflegeplätzen hat sich die Gemeinde Kirchberg an der Jagst entschieden das Vorhaben autark weiterzuentwickeln, aus dem Bebauungsplan Lindenquartier herauszutrennen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lindenquartier-Pflegeheim“ aufzustellen. Der vom Pflegeheim zur Erschließung und Außennutzung erforderliche Teil des Generationenplatzes wird vom Vorhaben umfasst.

Der Bebauungsplan „Lindenquartier“ wird zu einem späteren Zeitpunkt ohne den Geltungsbereich des vorliegenden Plans weitergeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Kirchberg an der Jagst hat daher am 18.12.2023 den Auslegungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Lindenquartier-Pflegeheim“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,3 ha.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan „Lindenquartier-Pflegeheim“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 2.903 m² und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m² Grundfläche). Auch unter Berücksichtigung des Gesamtgebietes „Lindenquartier“ wird die Schwelle von 20.000 m² nicht erreicht. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Fazit: Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

Von einer Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Lindenquartier“ durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung der Innen- vor Außenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen.

Bzgl. des Bundesraumordnungsplans Hochwasser ist zu vermerken, dass sich im Plangebiet gem. Hochwassergefahrenkarte der LUBW (zugegriffen am 31.01.2024) sich keine Überflutungsflächen befinden. Auswirkungen auf Starkregenereignisse sind nicht zu erwarten, da bereits heute auf der Fläche entsprechende Gebäudevolumen bestehen und zu Verdrängungseffekten beitragen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken vom 24.03.2016 ist die Stadt Kirchberg an der Jagst als Kleinzentrum festgelegt und gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Es wird eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha für die Wohnbauentwicklung zugrunde gelegt (P.S. 2.4.0 (5)). Als Kleinzentrum ist die

Stadt für die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich zuständig (PS. 2.3.0.2).¹ Als Mindest-Bruttowohndichte sind 45 EW/ha bei Planungen des Wohnungsbaus zu Grunde zu legen (P.S. 2.4.0.5.)

In der Raumnutzungskarte wird der Kernort von Kirchberg an der Jagst als Siedlungsbereich (Vorranggebiet) festgelegt. Das bedeutet, dass diese Gemeinden die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen sollen.

Der Planbereich „Lindenquartier-Pflegeheim“ liegt innerhalb der nachrichtlich als Siedlungsfläche Gewerbe und in einem kleinen Teil als Siedlungsfläche Wohnen dargestellten Bereich.

Die Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, sind mit den raumordnerischen Rahmenbedingungen vereinbar.

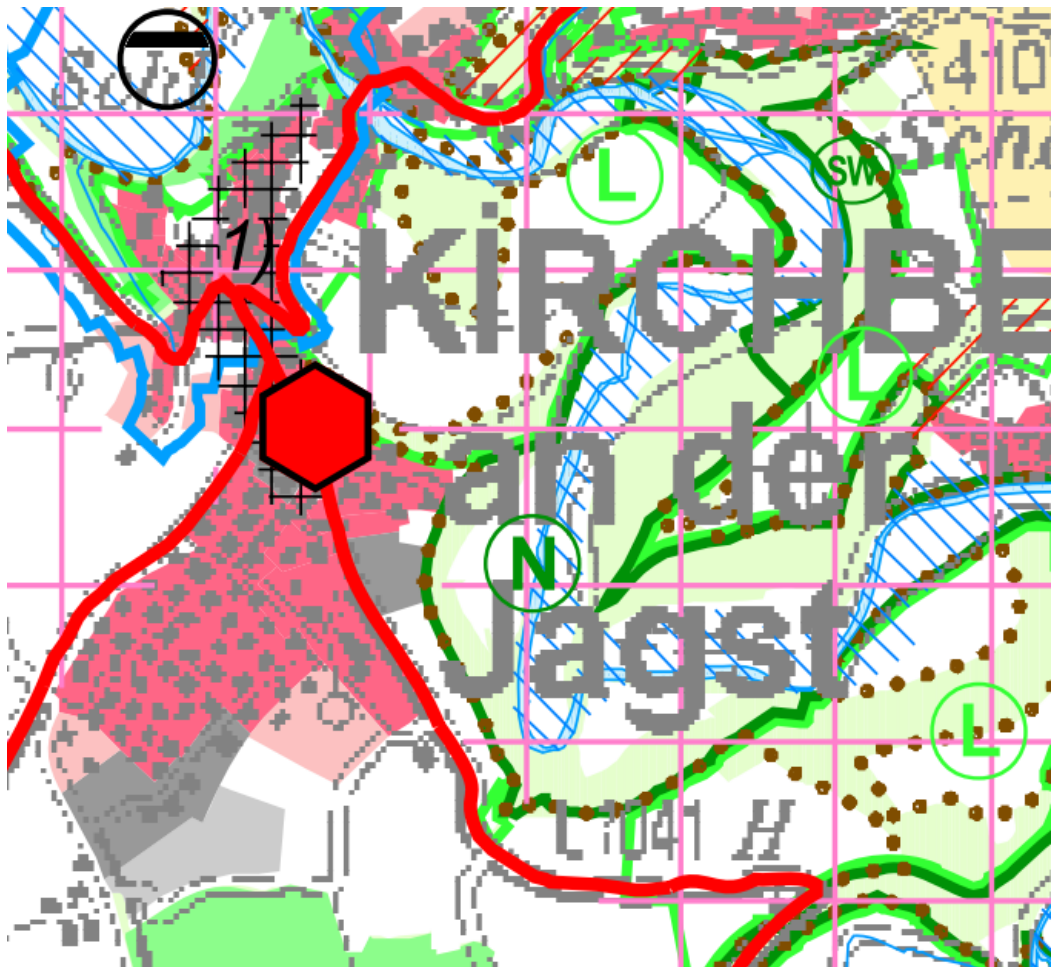


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken Satzungsbeschluss 24. März 2016

¹ Hinweis: Die Festlegungen als Unterzentrum gemeinsam mit Ilshofen und des Standorts für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte wurden von der Verbindlichkeit ausgenommen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2008 ist das Planungsgebiet „Lindenquartier-Pflegeheim“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da das Pflegeheim als Wohnnutzung inklusive des integrierten Geneartionenplatzes mit seiner Nutzung nicht im Gewerbegebiet zulässig ist, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des geplanten Pflegeheims mit den angrenzenden Flächen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nördlich des Plangebietes ist gemischte Baufläche, im Osten gewerbliche Baufläche und im Süden Wohnbaufläche dargestellt.

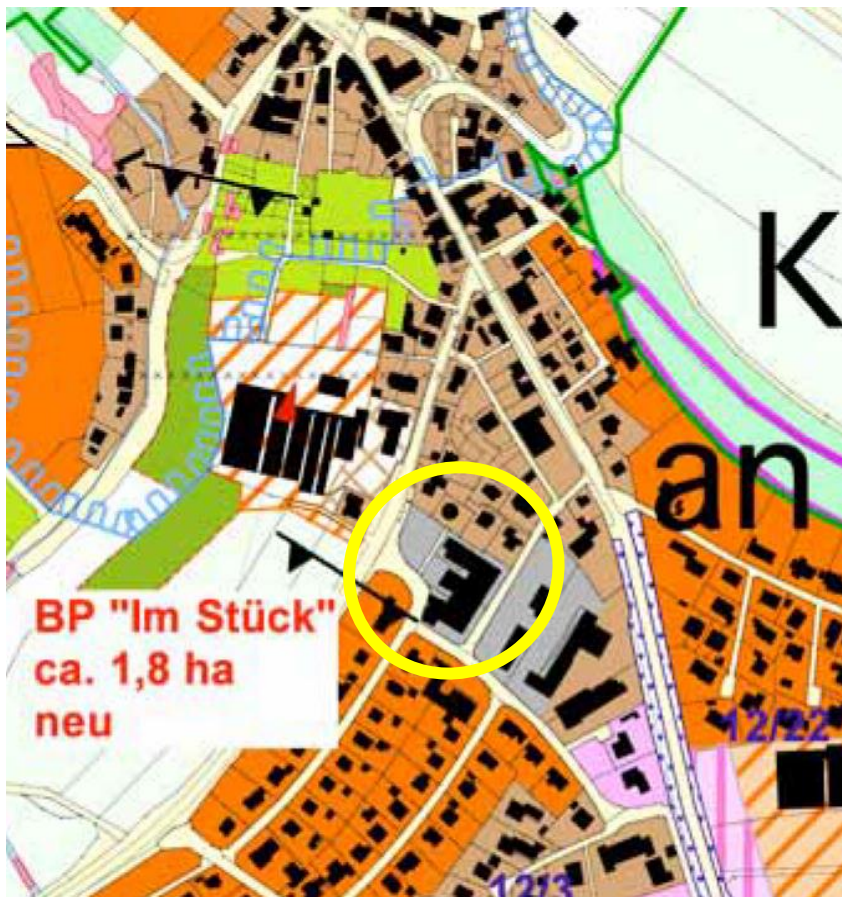


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“

3.4 Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Knöllerriesen I“

- Bebauungsplan „Knöllerrwiesen II“
- Bebauungsplan „Knöllerrwiesen II, 2. Änderung“
- Bebauungsplan „Knöllerrwiesen III“
- Bebauungsplan „Knöllerrwiesen IV“.

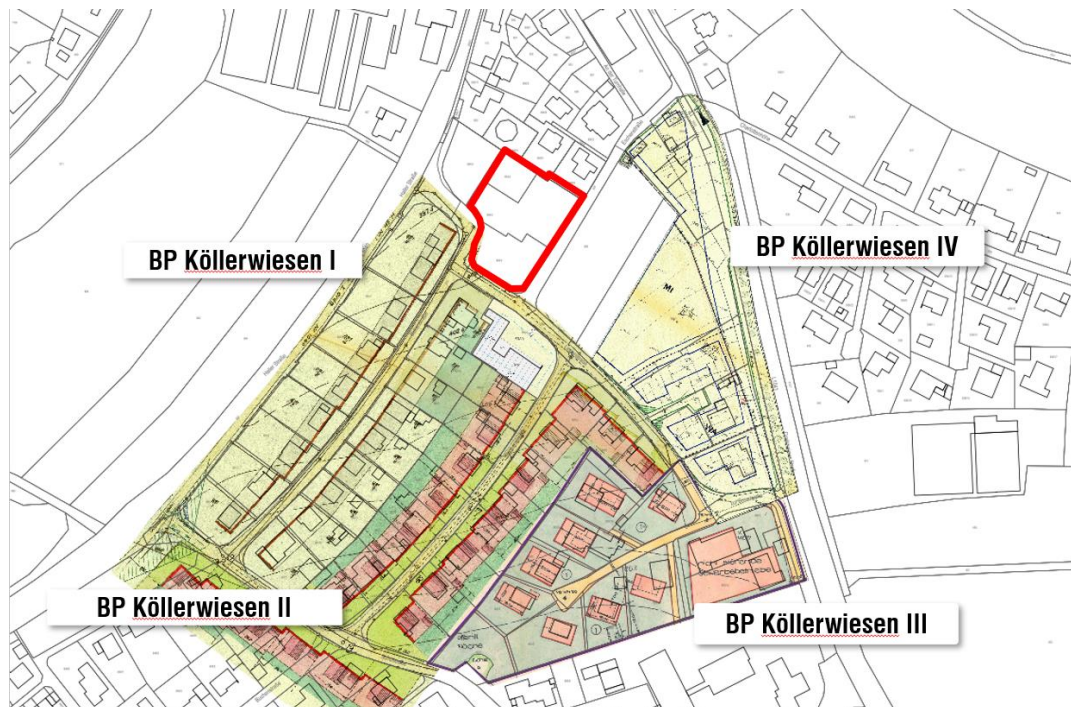


Abbildung 1: Übersicht bestehende Bebauungspläne (aktueller Geltungsbereich rot), zusammengestellt von Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 25.09.2023)

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Kirchberg an der Jagst liegt in der Mitte des Landkreises Schwäbisch-Hall. Es liegt auf etwa 390 m über Normalnull und hat eine Fläche von 40,93 km². Die Jagst durchzieht das Stadtgebiet in westnordwestlicher Richtung. Prägend ist das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Jagsttal“ mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg.

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Gebiet zählt zum Naturraum der Neckar-Tauber-Gäuplatten. Die Hohenloher-Haller Ebene im Norden und Süden, bilden die leicht welligen Hochflächen, während das tiefe und strukturreiche Tal der Jagst den Raum von Südosten nach Nordwesten durchtrennt. In den engen Talmäandern bewegt sich das schmale, bis zu 100 Meter tief eingeschnittene Kastental durch den oberen Muschelkalk, welcher eine scharfe Talkante und beeindruckende Steilhänge bildet. Das Stadtgebiet von Kirchberg an der Jagst in der Mitte des Landkreises Schwäbisch Hall gehört naturräumlich weitgehend den vom Muschelkalk geprägten Kocher-Jagst-Ebenen an. Kirchberg an der Jagst hat einen Anteil von etwa 492,4 ha

großen, im Jahr 2003 ausgewiesenen Naturschutzgebiet Jagsttal mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg.

4.3 Topographie

Die Gemarkung des Stadtgebiets liegt auf einer Höhe von 390 m ü. NN. Der längliche mittelalterliche Stadtkern liegt auf einen Hochflächensporn südlich der Jagst.

Das Plangebiet selbst weist ein Gefälle vom südlichen Rand des Plangebietes von ca. 402 m ü. NN zum nördlichen Rand auf ca. 398 m ü. NNH auf.

4.4 Bestehende Nutzung

Im Plangebiet befand sich ein Lebensmitteleinzelhandel. Ein weiteres Gebäude wurde durch externe Räumlichkeiten der Schloss-Schule Kirchberg genutzt. Die Räume der Schule wurden in die Nähe des Schulgeländes im Süden verlegt. Die Gebäude stehen derzeit leer. Die Nutzungsstruktur in der Umgebung ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Nördlich besteht an der Eschenstraße die örtliche Festhalle. Zwischen der Lindenstraße und der Crailsheimer Straße befindet sich ein aufgegebener Betrieb (Baustoffhandel). Der Bauhof und der im Gebiet vorhandene Gartenbaubetrieb werden umgesiedelt.



Abbildung 2: Lage im Raum (Google Maps 2019 GeoBasis-DE/BKG, zugegriffen am 11.11.2019)

4.5 Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept / Wettbewerb

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation Lindenquartier

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf „Lindenquartier“. Die Lage der Konversionsfläche zwischen Crailsheimer Straße und Lindenstraße bietet Entwicklungschancen, die über das Planungsgebiet hinauswirken. Durch die Schaffung eines markanten Stadteingangs für Kirchberg und die Aufwertung, Umnutzung und Nachverdichtung entsteht eine Anbindung der südlichen Stadtgebiete an die Innenstadt.

Der Fokus des städtebaulichen Konzepts liegt darauf, Gemeinschaftsflächen anzubieten, sodass eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet gefördert wird und ein lebendiges Quartier in zentraler Lage entsteht. Die relativ dichte Bebauung ermöglicht flächenschonend zu bauen.

Der städtebauliche Entwurf besteht zum einen aus dem Bereich, der durch seine markante Lage an der Haller Straße geprägt ist und sich über den einladenden Generationenplatz charakterisiert, der durch Gebäude gefasst wird. Am Generationenplatz sollen öffentliche gesamtgesellschaftliche Angebote wie Generationencafé und Sharing-Treff sowie Seniorenwohnen und ein vielfältiger Grundrissmix vorgesehen werden.

Zum anderen besteht das Wettbewerbsgebiet aus den rückwärtigen Wohnbereichen, die sich um Wohnhöfe gruppieren. Die beiden Wohnhöfe werden von verschiedenen Wohntypen umrahmt. Die Wohnhöfe sind nicht nur Aufenthaltsflächen, sie dienen auch als Verkehrsflächen zur Erschließung der Garagen und Wendeflächen. Diese Bereiche werden von der Lindenstraße her erschlossen, die selbst durch abwechselnde Bebauung, neue Bäume und öffentliche Stellplätze eine neue Gestaltung erfährt. Die Wohnhöfe sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept „Lindenquartier“ Variante 1 vom 11.09.2019, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

6 Vorhaben

Das Vorhaben des Bebauungsplans „Lindenquartier-Pflegeheim“ wurde durch die Evangelische Heimstiftung GmbH initiiert, das Büro KMB aus Stuttgart hat die Planung übernommen.

Das Vorhaben orientiert sich im Wesentlichen an den Grundzügen des städtebaulichen Wettbewerbes und plant den Neubau eines Pflegeheims zuzüglich sieben Seniorenwohnungen im obersten Geschoss.

Das Pflegeheim umfasst den östlichen Teil des Generationenplatzes. Der Haupteingang ist über den Platz zu erreichen. Der Begegnungsraum mit Café öffnet sich mit seiner Terrasse zum Platz. Durch Sitzstufen und Sitzmöglichkeiten der Pflanzeinfassungen wird der Platz gestaltet und belebt. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Tiefgarage im Süd-West-Flügel im südlichen Bereich des Generationenplatzes.

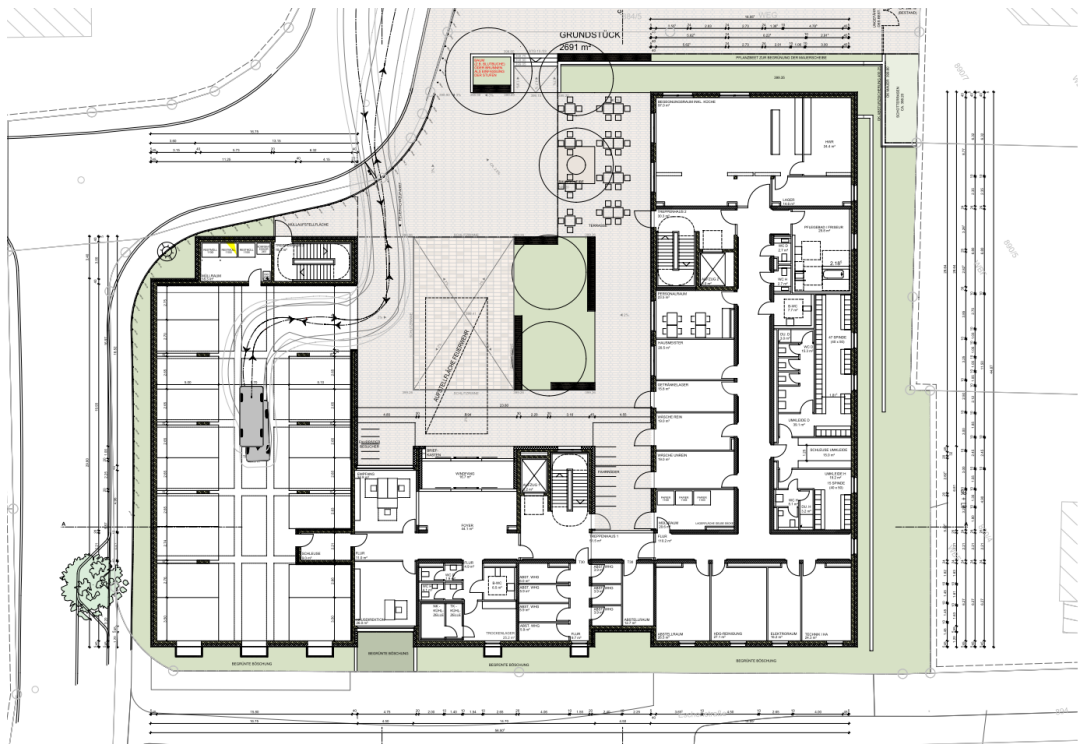


Abbildung 4: Entwurfsplanung Erdgeschoss, Plan von KMB (Stand: 23.11.2023), nicht genordet



Abbildung 5: Ansicht von Nordwesten (vom Generationenplatz), Plan von KMB (Stand: 23.11.2023)

Die Seiten des Generationenplatzes sollen mit drei bis vier Geschossen den Raum fassen. Das vierte Geschoss als Staffelgeschoss, 3. OG, ist im Bereich des Generationenplatzes nur entlang der südlichen Gebäudeteile zulässig und auch nur dann, sofern es von den Straßenseiten aus nicht in Erscheinung tritt. Es ist daher von Südwesten und Südosten zu Gunsten von Dachterrassen zurückversetzt.

Im Vergleich zum städtebaulichen Wettbewerb, der eine offene Bebauung vorgesehen hatte, ist ein kompakter Gebäudekomplex vorgesehen. Die Rücksprünge der Fassade/Gebäudekante zwischen Generationenplatz und Eschenstraße sind an die ehemaligen Fugen zwischen den Gebäuden des Wettbewerbs angelehnt, nehmen die städtebaulichen Ideen somit auf.

Der nordöstliche Gebäuderiegel des Pflegeheims wurde im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf von seiner Länge her etwas reduziert. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde hier darauf geachtet, dass von den nördlichen Grundstücken aus nur zwei Geschosse in Erscheinung treten, weswegen in diesem Bereich kein Staffelgeschoss geplant ist. Die Abstandsflächen sind durch Begrünung zu gestalten, es können hier keine Aufenthaltsflächen oder Anlieferbereiche entstehen. Die Kompaktheit des Gebäudes ist der Funktionalität des Pflegeheims geschuldet, welches unter einem Dach untergebracht werden muss. Die Abweichungen vom Wettbewerb sind somit verträglich und akzeptabel.



Abbildung 6: Ansicht von Nordosten, Plan von KMB (Stand: 23.11.2023)



Abbildung 7: Ansicht von Südwesten (von der Lindenstraße), Plan von KMB (Stand: 23.11.2023)

7 Erschließung / Technische Infrastruktur

7.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Birkenstraße und Haller Straße sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Zugang zum Gebäude sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Birkenstraße und den Mehrgenerationenplatz. Von der Eschenstraße ist keine

Erschließungsfunktion vorgesehen und zulässig. Die Eschenstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und wird vorerst in ihrer heutigen Ausgestaltung belassen. Zukünftig ist jedoch weiterhin geplant, den unteren Teil der Eschenstraße, östlich des Plangebietes, als Fußweg auszubilden.

ÖPNV/ Fuß- und Radverkehr

Die Haltestellen „Kirchberg Haller Straße“ (Linie 23 von/in Richtung Schwäbisch Hall und Rot am See) und „Kirchberg Festhalle“ (Linien 64 und RB72 von/in Richtung Crailsheim und Gerabronn) sind fußläufig in jeweils ca. 300 Meter zu dem geplanten Standort des Lindenquartier-Pflegeheims an der Einmündung Lindenstraße in die Birkenstraße zu erreichen. Damit ist eine gute ÖPNV-Erschließung vorhanden.

Die fußläufige Anbindung des Quartiers an die Innenstadt ist über das Baugebiet Im Stück straßenunabhängig ausgebaut. Direkte Versorgungsmöglichkeiten sind unmittelbar gegenüber der Landesstraße vorhanden. Die Kreuzung der Landesstraße über den Kreisverkehr ist barrierefrei möglich.

Entlang der Haller Straße verläuft das Radnetz Alltag. Es wird stadteinwärts auf der Straße geführt. Alternative Radstrecken in die Innenstadt sind über das Baugebiet Im Stück möglich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiet erfolgt derzeit im Mischsystem. Zukünftig wird im Plangebiet ein Trennsystem installiert. Die Bodenbeschaffenheit eignet sich nicht zur Versickerung, daher ist eine Retention über Zisternen oder Dachbegrünung geplant, so dass das System von Spitzen entlastet wird.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht um ein neues Baugebiet handelt, sondern um eine Konversionsfläche, findet es sich bzgl. der Abwasserfrachten bereits im System wieder. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Retention wird eine Drosselung der Abflussmenge erwirkt und somit eher eine Entlastung als eine Neubeaufschlagung der Kläranlage erzielt.

8 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist. Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat hierzu Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Schall und Baugrund zu prüfen.

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan zum Verfahrensstand Entwurf als Anlage beigefügt.

8.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der Abwägung, hat der Plangeber die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Das Gesamtkonzept Lindenquartier berücksichtigt diese Forderung.

In der für den Gesamt-Bebauungsplan Lindenquartier 2022 von rw Bauphysik erarbeitete Geräuschimmissionsprognose wurde gutachterlich geprüft, ob die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen und welche Schallschutzmaßnahmen bei einer Pegelüberschreitung zum Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen empfohlen werden können. Weiterhin wurde qualitativ ermittelt, dass durch den Betrieb des geplanten REWE-Marktes bzw. den Betrieb in der Stadthalle keine Immissionskonflikte im Plangebiet zu erwarten sind. Schalleinwirkungen aus den angrenzenden Straßen können nicht durch entsprechenden Abstand begegnet werden. Hier sind auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen möglich, da ein erhöhter gestalterischer Anspruch bei der Ausbildung des Stadteingangs vorliegt. Die Schallfestsetzungen, die aufgrund des Verkehrslärms zu leisten sind, werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Durch passive Maßnahmen, wie Dämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Durch zeitliche Verzerrungen zwischen Verlagerung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes und Neubau des Pflegeheims ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zusätzlich ein Zwischenstand zu betrachten, der entgegen dem Trennungsgrundsatz, das Nebeneinander von schützenswerter Bebauung und emittierendem Betrieb regeln muss. Da dieser Zustand jedoch nur vorübergehend sein wird – die Stadt Kirchberg hält an den Planungszielen der Entwicklung des angrenzenden Wohngebiets fest – ist eine Abweichung vom Trennungsgrundsatz gerechtfertigt.

Zur Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene wurden daher durch das Büro rw bauphysik eine weitere Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Lindenquartier – Pflegeheim nach DIN 18005 und TA Lärm beauftragt. Das Gutachten rw bauphysik ist dem Bebauungsplan ebenfalls als Anlage beigefügt.

Das Ergebnis der Prognose lautet, dass durch den benachbarten gewerblichen Betrieb die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten im Tageszeitraum an weiten Teilen des geplanten Pflegeheims überschritten werden und kritische Maximalpegel nicht auszuschließen sind. Aufgrund der Überschreitungen der Richtwerte sind Schallschutzvorkehrungen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen erforderlich. Da eine Verlagerung des Betriebes geplant ist, kann eine entsprechende zeitliche Bedingung aufgenommen werden, dass die Schallschutzvorkehrungen nach der Verlagerung nicht mehr erforderlich sind.

Aufgrund dieser Ergebnisse, wurden textliche Festsetzungen entwickelt.

8.2 Artenschutz

Die Stadt Kirchberg hat das Büro GEKOPLAN im Frühjahr 2019 mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Sanierungsgebiet „Linden-Eschenstraße“ beauftragt. Der Bericht liegt mit Datum vom 18.09.2020 vor und wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Im Vorfeld wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung betrachtet, welche relevanten Arten und Artengruppen nach dem europäischen Artenschutzrecht innerhalb des Geltungsbereichs potenziell vorkommen können und in welchem Umfang diese in einem artenschutzrechtlichen Gutachten zu untersuchen sind. Als relevante Arten, die im Rahmen der saP untersucht werden sollten, wurden die Artengruppen der Brutvögel sowie die Artengruppe der Fledermäuse festgelegt.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass 7 Brutvogelarten und keine Fledermäuse im Plangebiet vorhanden sind.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lindenquartier-Pflegeheim“, dem Bereich des ehemaligen Edeka befanden sich keine Vogelbrutkästen, insofern gilt nur folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme:

Fällungen von Gehölzen sowie Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist gem. saP mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.

[Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich des Sanierungsgebietes Linden-Eschenstraße in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 18.09.2020]

Eine erneute Begehung des Plangebietes im Januar 2024 mit Untersuchung des Gebäudebestands hat stattgefunden. Ein entsprechender Untersuchungsbericht wird den Unterlagen zum Satzungsbeschluss beigelegt. Es wurden keine neuen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten festgestellt.

Das Anbringen von Nistkästen für die Mehlschwalbe wurde in die Hinweise aufgenommen.

8.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Altlastenstandort vor. Die Flurstücke 884/6, 884/4, 884/5, 884/2, 884/3, 894, 895 sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes unter der Nummer 00012-000 Altlastenstandort AS“ Fa. Brenner, Kirchberg/J.“ erfasst. Ursächlich für die Eintragung als Altlastenstandort ist eine frühere Nutzung der Fläche zur Holzbearbeitung. Im Bereich dieses Altlastenstandortes ist bei Tiefbauarbeiten mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen.

9 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung/Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereichs handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die bereits leerstehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Lindenquartier-Pflegeheim“ gefördert und mindert die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Da sich im Bestand teilweise untergenutzte Brachflächen befinden, ist die Nachverdichtung positiv zu bewerten. Das Quartier wird belebt und der Generationenplatz kann von der ganzen Umgebung genutzt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleiben aufgrund der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet.

Die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterlich untersucht. Das Nebeneinander der geplanten schützenswürdigen Bebauung mit dem Bestandsbetrieb ist unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen konfliktfrei möglich. Die Belegung des Quartiers ist zum Platz hin orientiert, so dass die angrenzende schützenswerte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Dies wird durch Festsetzungen gesichert, die die rückwärtigen Flächen durch Pflanzfestsetzungen belegen und somit hier lärmintensiven Nutzungen, wie Anlieferungen o.ä. ausschließen. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Hinweise bzw. als Festsetzung aufgenommen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist nur wenige geeignete Habitatstrukturen auf, die als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen in Frage kommen. Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Durch die festgesetzten grünordnerischen und ökologischen Maßnahmen wird die Durchgrünung des Gebiets gesichert und somit der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbessert.

Schutzgut Fläche

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche im Ortskern soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung brachliegender Flächen, sowie die Deckung des Bedarfs an Pflegewohnen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind größtenteils anthropogen verändert, fast vollständig versiegelt. Die ursprünglichen Bodenfunktionen sind im Bereich der versiegelten Flächen vollständig oder überwiegend verloren gegangen. Durch die Planung wird der Zustand des Bodens nicht vermindert, die vorhandenen unversiegelten Flächen bleiben zudem erhalten.

Der Boden ist als Altlastenfläche aufgrund einer früheren Holzbearbeitungsnutzung gekennzeichnet. Aufgrund der geplanten Nutzung als Pflegeheim und Generationenplatz wird der Zustand des Bodens verbessert.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht stärker als bisher belastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild passt sich städtebaulich weiterhin in die Umgebung ein. Die geplante Neubebauung wird den Luftaustausch sowie die Erwärmung voraussichtlich nicht verschlechtern. Der erhöhte Anteil an Dachbegrünung sowie die Pflanzung neuer Baumstandorte trägt dazu bei, dass die Fläche sich nicht so schnell erhitzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Neupflanzung von Baumstandorten sowie der Installation von Dachbegrünungen wird das Schutzgut Landschaft im Vergleich zu vorher (fast vollständige Versiegelung, keine Dachbegrünung) positiv verbessert. Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter bestehen innerhalb des Geltungsbereichs keine.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt oder werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß minimiert.

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In ihm wird geregelt, zu welchen Leistungen, unter Beachtung der Vorhaben- und Erschließungspläne, der Vorhabenträger sich verpflichtet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne beschreiben das Bauvorhaben des Vorhabenträgers.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Ein Baugebiet nach § 12 Abs. 3a BauGB wurde nicht festgesetzt.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A2.1 Zulässige Nutzungen

Der Bebauungsplan sieht als Vorhaben ein Pflegeheim mit Seniorenwohnungen und den dazugehörigen, notwendigen Einrichtungen vor.

Die städtebauliche Zielsetzung zur Umsetzung eines Pflegeheims an diesem Standort wird auf diese Weise langfristig gesichert.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzung ermöglicht die Errichtung von eigenständigen Wohnungen, die kein Bezug zur Pflegeeinrichtung haben. Klarstellend wird aufgenommen, dass die Wohnnutzung und auch Büro- und Verwaltungsnutzung unabhängig von den hohen Schutzanforderungen eines Pflegeheims nach Einstufung eines Mischgebietes zulässig sind, was auch der ursprünglichen Konzeption entspricht, den Generationenplatz als gemischt genutztes urbanes Quartier zu behandeln. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden - auch mit dem benachbarten Gartenbaubetrieb - im gesamten Plangebiet eingehalten.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

A3.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlage

Die Größe der Grundfläche wird abgeleitet aus dem Vorhaben und berücksichtigt zudem die Funktionalität des geplanten Pflegeheims.

A3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur des Vorhabens wird durch die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 5/11 bis 7/11 geregelt.

Eine geringfügige Abweichung der Gebäudehöhe ist zulässig, da auf diese Weise den Plänen und Vorstellungen des Vorhabens weiterhin entsprochen wird und die minimal veränderte Höhe sich weiterhin verträglich in das städtebauliche Bild einfügen. Lediglich bei dem nördlichen Gebäuderiegel soll keine weitere Erhöhung stattfinden dürfen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Anordnung des Baukörpers auf dem Baugrundstück definiert ist.

Die nördlichen Baugrenzen wurden so festgelegt, dass sich der Abstand im Vergleich zum Bestandsgebäude vergrößert und bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ein Abstand von ca. 0,4 der Wandhöhe (allgemeiner Abstandswert gem. § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)) eingehalten wird. Somit wird die Einbindung der durch den Bebauungsplan zulässigen Neubebauung in den Bestandszusammenhang berücksichtigt. Mit der zusätzlichen

Pflanzverpflichtung und dem hierdurch erfolgten Ausschluss von Zufahrts- oder Anlieferbereichen wird der Bereich zusätzlich aufgewertet.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Generationenplatz

Die Festsetzung wurde getroffen, um einen öffentlich zugänglichen Aufenthaltsplatz zu schaffen, der mit unterschiedlichen Angeboten und Veranstaltungen bespielt werden kann. Gleichzeitig übernimmt er Erschließungsfunktion der angrenzenden Bebauung.

Die Besitzverhältnisse sind hierdurch nicht festgelegt. Mit der Festsetzung geht allerdings eine straßenrechtliche Widmung der Flächen einher, weswegen der Eigentümer diese nicht zu hiermit nicht vereinbarten Zwecken nutzen darf.

A5.2 Ein-/Ausfahrtbereich

Der Ein- und Ausfahrtbereich dient der Verkehrssicherheit der Passanten des Generationenplatzes sowie der Bewohner des Pflegeheims. Die Zufahrt der Tiefgarage ist aus topographischen Gründen an der Nordwestseite des Gebäudes über die Birkenstraße vorgesehen. Eine direkte Zufahrt über die Schmalseite des Gebäudes ist aufgrund unzureichender Sichtbeziehungen nicht möglich.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im vorliegenden Fall aufgrund der bindigen Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Um dieser gesetzlichen Bestimmung dennoch gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. Es besteht somit die Möglichkeit zur Versickerung und zur Grundwasserneubildung.

A6.3 Unbebaute Flächen

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Vor allem die Südwestlichen Randflächen zu Lindenstraße und die Flächen zu Eschenstraße sind von dieser Regelung betroffen.

A6.4 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung

Die Festsetzung basiert auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GEKOPLAN, die Anlage zum Bebauungsplan ist, und dient dem Schutz der Brutvögel. Abbruch- und Fällarbeiten dürfen demnach nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit getätigt werden.

A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das Geh- und Leitungsrecht GR + LR an der Grundstücksgrenze des außerhalb liegenden Grundstücks 890/4 sichert die Zugänglichkeit für Versorgungszwecke der Angrenzer.

A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §9 Abs. 2 Nr.1 u.2)

A8.1 Temporäre Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen für schutzbedürftige Räume

Die Festsetzung sichert das Nebeneinander der schützenswerten Bebauung des Pflegeheims und dem emittierenden, bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Um gesunde Verhältnisse für die Bewohner des Pflegeheims zu gewährleisten, sind architektonische Selbsthilfemaßnahmen – in Form von abzuschließenden Fenstern tagsüber - notwendig. Die Festsetzung ist gerechtfertigt, da sie nur zeitlich befristet erforderlich ist. Die Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort wird durch das Bebauungsplanverfahren „Lindenquartier“ sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen vorbereitet. Aufwendige architektonische Maßnahmen wie die Errichtung von vorgehängten Fassaden, Loggien, oder Prallscheiben wären im vorliegenden Fall für die begrenzte Nutzungsdauer unverhältnismäßig. Zudem ist die Wohnqualität nach Fortzug des Betriebes ohne entsprechende Vorbauten deutlich höher. Daher ist nach Abwägung aller Interessen, die getroffene Festsetzung als Lösung am zielführendsten. Durch die tagsüber geschlossenen Fenster, ist kein Immissionsort im rechtlichen Sinne vorhanden. Nachts und nach Fortzug des Betriebes können die Fenster geöffnet werden. Die Konzeption ist möglich, da es sich um ein betreibergeführtes Betriebsmodell handelt, der eine entsprechende Umsetzung der Festsetzung zusichern kann. Auch aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

Die restlichen Wohn- und Büroräume des Gebäudes, die nicht unter die besonders schutzwürdige Pflege einzuordnen sind, werden mit den Werten eines Mischgebietes nach TA Lärm bewertet, siehe hierzu die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Dies berücksichtigt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet sind im gesamten Plangebiet eingehalten.

A8.2 Schutz durch Dämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen

Die Festsetzung dient sowohl dem Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen als auch vor Gewerbeimmissionen.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs konnten die maßgeblichen Außenlärmpegel anstelle des Modells der flächenhaften Schallausbreitung

stockwerks- und fassadenbezogen festgelegt werden. Sie sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 8/11 – 11/11 dargestellt.

Auf die Ausführungen in der Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Lindenquartier vom Büro rw Bauphysik Schwäbisch Hall 25.11.2022, sowie in der Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Lindenquartier-Pflegeheim vom 05.12.2023 welche Anlagen zum Bebauungsplan sind, wird verwiesen.

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen neben der Platzgestaltung der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Quartiersrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden. Durch die Festsetzung wird die Nutzung der rückwärtigen Gebäudeflächen durch Zufahrts-, Anliefer- oder Ablagerungszonen vermieden und der Übergang zur Nachbarbebauung aufgewertet. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Gestaltung des Vorhabens wurde abgestimmt und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt. Vor allem die Gebäudefugen sind zur Platzfassung und Gliederung von Bedeutung.

B2 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenquartier-Pflegeheim“ Gebrauch gemacht. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung ist nicht in dem Maße gegeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass der öffentliche Nahverkehr die gesamte Richtungspalette der zukünftigen Bewohner bedient. Durch die gewünschte Aufenthaltsqualität des Generationenplatzes steht dieser nicht für Stellplatzflächen oder Kurzparker zur Verfügung. Insgesamt ist im Quartier jedoch von einem erhöhten Parkdruck auszugehen. Die erhöhte Anzahl der Stellplätze auch für die Seniorenwohnungen sichern insgesamt für das Pflegeheim eine ausreichende Stellplatzzahl.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des ca. 0,29 ha großen Plangebietes befinden sich:

Überbaubare Grundstücksfläche:	ca.	1.755 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz:	ca.	650 m ²

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, benötigte Pflege- und Wohnplätze in zentraler Lage von Kirchberg an der Jagst zu schaffen.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kirchberg an der Jagst, den 16.05.2024

gez.

Stefan Ohr, Bürgermeister