



## Stadt Neckarsulm

Amt für Stadtentwicklung und  
Gebäudewirtschaft  
Abt. Stadtplanung und Geoinformation,  
den 01.06.2021  
Az.: 621.4 – 01.01/17

## Umweltbericht

### zur Begründung der 17. Änderung Bebauungsplan "Kolpingstraße" - Plan Nr. 01.01/17

#### 1. Planbeschreibung, Ziele und Planinhalte

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Neckarsulm. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 4.200 qm.



Der Planbereich ist vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur ist gekennzeichnet durch eine Mischnutzung von kleineren Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und einer Wohnnutzung.

Der für den Planbereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1964 und weist als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese geltende Bebauungsplanfestsetzung aufzuheben, und die Art der baulichen Nutzung auf die tatsächliche Nutzung hin auszurichten. Im Weiteren soll eine Neuregelung und Reglementierung bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungstätten gemäß dem Vergnügungstättenkonzept der Stadt Neckarsulm erfolgen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich somit lediglich um eine planungsrechtliche Fortschreibung und Steuerung der Art der baulichen Nutzung eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese erfolgt in Form einer textlichen Änderung.

<b>Bestehende Festsetzung (Nutzungen)</b>	<b>Neue Festsetzungen (Nutzungen)</b>
Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (auf Grundlage der BauNVO von 1962)	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (auf Grundlage der BauNVO von 1990)
Zulässig sind: 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten, 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 5. Tankstellen, 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter  Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen, die nicht unter Ziff. 6 fallen.	Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  Ausnahmsweise zulässig sind: Vergnügungstätten in Unter- oder Obergeschossen  Nicht zulässig sind: 1. Tankstellen 2. Gartenbaubetriebe

Im Weiteren findet durch die 17. Änderung eine Umstellung von der bisher anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 auf die heutige Rechtslage der BauNVO von 1990 statt. Diese rechtliche Neuerung beinhaltet auch eine Änderung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Anwendung und Berücksichtigung der mitzurechnenden Anlagen.

<b>Bestehende Regelung (BauNVO 1962)</b>	<b>Neue Regelung (BauNVO 1990)</b>
zulässige GRZ = 0,6	zulässige GRZ = 0,6 (keine Änderung)
Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. In Kerngebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. Anderweitige versiegelte Flächen (z. B. Stellplätze, Zufahrten) bleiben unberücksichtigt.	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.  Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Alle weiteren Festsetzungen des seit 24.04.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.01/5 bleiben erhalten.

Aufgrund der ausschließlichen Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wurde.

## **2. Übergeordnete, umweltbezogene Ziele und Leitbilder, Bezug zu anderen Fachplanungen**

### **2.1 Ziele der Landesplanung**

Gemäß Landesentwicklungsplanung ist Neckarsulm Mittelzentrum.

### **2.2 Ziele der Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt) das gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 in der Raumnutzungskarte ausgewiesen ist, in denen der Einzelhandel Vorrang vor anderen Nutzungen hat.

### **2.3 Landschaftsplan Neckarsulm**

Der Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1994. Der Landschaftsplan der Stadt Neckarsulm wird derzeit fortgeschrieben (1. Fortschreibung).

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als bestehendes Siedlungsgebiet ausgewiesen.

### **2.4 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im – seit 27.01.2018 - rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Schutzausweisungen**

### **3.1 Naturschutz**

Im Geltungsbereich sind keine naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen betroffen. Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B.W.) liegen nicht vor.

### **3.2 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

### **3.3 Denkmalschutz**

Auf der Nordseite des Gebäudes Rathausstr. 7 befinden sich Mauerreste des ehemaligen „Amorbacher Hofes“ (auf Inschrifttafel datiert 1705), die ein Denkmal gemäß § 2 Denkschmalschutzgesetz darstellen. Durch die 17. Änderung wird das Denkmal nicht berührt.

### **3.4 Baumschutzsatzung**

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm vom 28.11.1996 und die darin verankerten Schutzziele für bestehende Bäume wird hingewiesen. Die Satzung kann beim Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm eingesehen werden.

#### 4. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine ausschließliche Änderung und Anpassung der Art der baulichen Nutzung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes.

Eine ausführliche Bewertung und Bilanzierung der Schutzgüter über das Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Die Darstellung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie bei Durchführung der Planung erfolgen deshalb ausschließlich verbal.

Die Betrachtung und Bewertung erfolgt für nachfolgende Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaft
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaft/Erholung/Mensch
- Sach- und Kulturgüter

#### 5. Arten und Lebensgemeinschaften

##### 5.1 Bestand und Bewertung

Die gesamte Fläche des Plangebiets ist stark anthropogen überprägt. Der Planbereich ist durch Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze weitestgehend versiegelt. Von den rund 4.200 qm (Größe des Geltungsbereiches) sind lediglich ca. 350 qm unbebaut.



grün = unversiegelte Flächen

Die Grünstrukturen beschränken sich hierbei auf Garten- und Rasenflächen. Bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften beinhalten die Grünflächen so gut wie keine Wertigkeit.

Die beiden Scheunen im rückwärtigen Quartiersbereich (Flst. Nr. 57/3 und Flst. Nr. 59/2) sind in einem baulich relativ gutem Zustand.



Scheune (Flst. Nr. 59/2)



Scheune (Flst. Nr. 57/3)

Ein Vorkommen von Fledermausarten bzw. eine Eignung als Sommerquartier und/oder Tagesversteck für Fledermäuse wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als unwahrscheinlich erachtet.

## 5.2 Auswirkungen bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung

Auswirkungen durch die 17. Änderung auf Arten und Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten. Der Planbereich ist bereits heute hochgradig überprägt. Durch die Änderung der Zulässigkeiten der Nutzungen wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht tangiert.

Die artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf das Vorkommen von kleinen Fledermausarten sind bei Abbruch, Sanierung oder Umbau der Scheunen im nachgelagerten baurechtlichen Verfahren noch einmal zu prüfen.

## 6. Boden

### 6.1 Bestand und Bewertung

Wie bereits bei Arten und Lebensgemeinschaften ausgeführt, stellt sich der Planbereich als weitestgehend versiegelt dar. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hierbei nur mehr in sehr geringem Umfang vorhanden.

### 6.2 Vorbelastungen

Bei den Flurstückern 56 und 56/1 (Rathausstr. 5) handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Landratsamt Heilbronn ermittelt wurden. Es handelt sich um einen sogenannten „Altstandort“ (ehemals genutzt als chemische Reinigung).

Kampfmittelverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht verzeichnet bzw. nicht bekannt.



### **6.3 Auswirkungen bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird kein unmittelbarer Eingriff in den Boden ausgelöst, und die 17. Änderung ermöglicht keine höhere Ausnutzung der Grundstücke. Das momentan geltende Planungsrecht ermöglicht - über die bebaubaren Flächen und der festgesetzte GRZ hinaus – die Grundstücke durch Zufahrts-, Stellplatzflächen-, Wegeflächen und Freisitze komplett zu versiegeln.

Mit der Anpassung an die BauNVO 1990 wird die Berechnung der Grundflächenzahl entsprechend neu definiert (s. Seite 2). Durch die 17. Änderung wird künftig einer Vollversiegelung entgegengesteuert. Das Schutzgut Boden erhält somit durch die 17. Änderung eine positive Auswirkung.

Aufgrund einer möglichen Entsorgungsrelevanz bei dem Flst. Nr. 56 und 56/1 sind bei Abriss beim Landratsamt Heilbronn Erkundigungen einzuholen. Ein entsprechender Vermerk ist im Textteil unter Hinweise aufgenommen.

## **7. Wasser**

### **7.1 Bestand und Bewertung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Areal sowie die nähere Umgebung liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die bestehende Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung sowie auf das Retentionsvermögen aus, und erhöht den Oberflächenabfluss, der in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

### **7.2 Auswirkungen bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Das Schutzgut Wasser bleibt durch die 17. Änderung unberührt. Mit der Anpassung an die BauNVO 1990 und der Entgegensteuerung von Vollversiegelungen erfährt das Schutzgut Wasser eher – wenn auch sehr geringe positive Auswirkung.

## **8. Klima/Luft**

### **8.1 Bestand und Bewertung**

Der Planbereich befindet sich unmittelbar im Stadtzentrum von Neckarsulm. Aufgrund der Lage und der vorhandenen dichten Bebauung im Quartier und der Umgebungsbebauung kann der Bereich klimatisch als stark verdichteter Belastungsraum angesehen werden. Das Quartier spielt keine Rolle im Hinblick auf Kaltluftentstehung oder bei Luftströmungen.

### **8.2 Auswirkungen bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Eine Beeinflussung von Luftströmungen oder des Kleinklimas findet durch die 17. Änderung nicht statt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten sind.

## **9. Landschaft, Erholung, Mensch**

### **9.1 Bestand und Bewertung**

Das Stadtbild ist durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Das Quartier wurde im Krieg vollständig zerstört und entsprechend den damaligen städtebaulichen Leitlinien wieder aufgebaut. Stadtbildprägende historische Gebäude sind im Quartier nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Grün- oder Naherholungsflächen. Die nächstgelegene öffentliche Grün- und Naherholungsfläche ist der Stadtpark in ca. 200 m nördlicher Richtung.

Die Einwirkung des Verkehrslärms auf die Bewohnerschaft ist als gering zu bewerten. Die Rathausstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen, und die Kolpingstraße mit einer Geschwindigkeitsreduzierung. Tagsüber ist ein gewisses Verkehrsaufkommen durch die Tiefgarage und das Parkdeck „Kolpingstraße“ zu verzeichnen. Eine erholsame Nachtruhe ist im Quartier jedoch gegeben.

### **9.2 Auswirkungen bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Die 17. Änderung beinhaltet keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung statt. Eine Beeinflussung des Schutzgutes Mensch findet nicht statt.

## **10. Sach- und Kulturgüter**

### **10.1 Bestand und Bewertung**

Auf der Nordseite des Gebäudes Rathausstr. 7 befinden sich Mauerreste des ehemaligen „Amorbacher Hofes“ (auf Inschrifttafel datiert 1705), die ein Denkmal gemäß § 2 Denkschmalschutzgesetz darstellen. Des Weiteren befindet sich am Gebäude Rathausstr. 15 eine barocke Heiligenfigur des Heiligen Petrus.

### **10.2 Auswirkungen bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Durch die 17. Änderung werden die Denkmäler nicht berührt. Die 17. Änderung beinhaltet keine Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter.

## **11. Zusammenfassung**

Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan „Gebiet zwischen Rathausstraße-Kelternergasse-Kolpingstraße und Neutorgasse einschl. Marktplatz“ – Plan Nr. 01.01/5 bereits Baurecht. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine planungsrechtliche Fortschreibung der Art der baulichen Nutzung. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ausgelöst. Eine Beeinflussung oder Auswirkung der 17. Änderung auf die Schutzgüter findet nicht statt. Beim Schutzschutz Boden kann durch die Umstellung der bisher anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 auf die heutige Rechtslage der BauNVO von 1990 eine minimale Verbesserung aufgrund des eingeschränkten Versiegelungsgrades benannt werden.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird durch die 17. Änderung nicht ausgelöst.

gez. Ursula Bauder

Amt für Stadtentwicklung und  
Gebäudewirtschaft  
Abt. Stadtplanung und Geoinformation