0721002

Böhringer Creativbau GmbH
Wilhelmstraße 14
74072 Heilbronn

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ in Ilsfeld

Fachtechnische Stellungnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet gemäß WHG § 78

März 2021

Ludwigsburg, 11.03.2021

I·S·T·W PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

Geschäftsführer	Franckstraße 4	Lederstraße 11	Am Schuppach 3	Bahnhofstraße 7	Fritz-Reuter-Straße 11	Kreissparkasse Ludwigsburg
Uwe Blankenhorn	71636 Ludwigsburg	75365 Calw	74523 Schwäbisch Hall	75015 Bretten	09423 Gelenau	IBAN:DE61604500500030007839
Thomas Zeltwanger	Tel: 07141 / 24236-0	Tel: 07051 / 59701-0	Tel: 0791 / 202386-0	Tel: 07252 / 92821-0	Tel: 037297 / 821-0	BIC: SOLADES1LBG
USt-IdNr.: DE 176038099	Fax: 07141 / 24236-99	Fax: 07051 / 59701-99	Fax: 0791 / 292386-99	Fax: 07252 / 92821-99	Fax: 037297 / 821-28	E-Mail: info@istw.de
Amtsgericht:						www.istw.de
Stuttgart HRB 204716						**I**deen · **S**ervice · **T**ermintreue · **W**irtschaftlichkeit

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
1.1 Bauvorhaben 3
1.2 Lage im Überschwemmungsgebiet 3
1.3 Ziel der Stellungnahme 3

2. Bauvorhaben 3
2.1 Bestehende Situation 3
2.2 Beschreibung des geplanten Bauvorhabens 5
2.3 Beschreibung der Hochwassersituation bei HQ_{100} 5

3. Analyse und Beurteilung des Bauvorhabens nach § 78 WHG 5
3.1 Hochwasserrückhaltung 5
3.2 Hochwasserabfluss 6
3.3 Auswirkungen auf Nachbargrundstücke 6

4. Beurteilung des Bauvorhabens nach § 78 Abs. 3 WHG 6

5. Beurteilung des Bauvorhabens nach § 78 Abs. 5 WHG 6

6. Fazit 7

1. Allgemeines

1.1 Vorhaben

Die Firma Böhringer Creativbau GmbH plant auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei Glücks in der Bahnhofstraße am südwestlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Ilsfeld den Neubau dreier Mehrfamilienhäuser.

Das Bauvorhaben umfasst die Flurstücke 679 und 679/1 der Gemarkung Ilsfeld.

1.2 Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Bauvorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet der Schozach. Aus den Informationssystemen der LUBW ist im Bereich des Grundstücks ein Wasserstand von 224,3 m ü NN für das maßgebliche HQ_{100} errechnet worden (Anlage 1).

1.3 Ziel dieser Ausarbeitung

Die I·S·T·W PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH wurde von der Firma Böhringer Creativbau GmbH mit einer Stellungnahme und Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Hochwassersituation beauftragt.

Gemäß WHG § 78 Abs. 3 hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen:

a) Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
b) Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
c) Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Eine Ausnahme von den Verboten kann nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden, wenn:

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
b) der Wasserstand und der Abfluss beim Hochwasser nicht nachteilig beeinflusst werden,
c) der bestehende Hochwasserschutz nicht nachteilig beeinträchtigt wird,
d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Im Rahmen dieser Stellungnahme sollen die Auswirkungen des Bauvorhabens bewertet werden und beurteilt werden, ob eine Ausnahme für das Bauvorhaben erteilt werden kann.

2. Bauvorhaben

2.1 Bestehende Situation

Auf dem bestehenden und überplanten Grundstück befindet sich derzeit die ehemalige Betriebsstätte der Schreinerei Glücks. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude, die als Lagerräume, Betriebsgebäude und Büro- bzw. Wohngebäude genutzt wurden.

Richtung Westen grenzt das Grundstück an ein tieferliegendes Sportgelände an. Im Osten grenzt die Bahnhofstraße an. Im Süden des Grundstücks verläuft eine Sackgasse, die die Bahnhofstraße mit dem Sportgelände verbindet. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung der Bahnhofstraße 28 an das Grundstück an.

Das Grundstück hat im Westen eine Begrenzungsmauer mit aufgesetztem Zaun und Bepflanzung. Im Süden hat das Grundstück eine Zufahrt.

Bild 1: Ansicht Westen

Bild 2: Straßenverbindung zur Bahnhofstraße (Ansicht Süden)

2.2 Beschreibung der Hochwassersituation bei HQ_{100}

Die Hochwasserlinie HQ_{100} liegt bei einer Höhe von 224,30 m ü NN. Für das überplante Gelände liegt eine vermessungstechnische Aufnahme vor, so dass die Überflutungsfläche genau bewertet werden kann.

Aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (Anlage 1) lässt sich erkennen, dass das geplante Bauvorhaben insbesondere im südlichen und westlichen Teil bei HQ_{100} überflutet wird. Die Bahnhofstraße wird bei steigendem Pegel nur südlich der Schozach überflutet, nicht aber nördlich der Schozach.

Die Ausbreitungsflächen und die Höhenlage des Geländes zeigen, dass die Hochwasserausbreitung zuerst unterhalb des Bauvorhabens über die westlichen Sportanlagen stattfindet.

Das Bauvorhaben liegt daher nicht im direkten Strömungsbereich des Hochwasserabflusses und hat daher auch keine Auswirkungen auf diesen sowie auch nicht auf die errechneten Wasserspiegellagen.

2.3 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern, die L-förmig entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze angeordnet sind.

Aufgrund der Gefährdungslage durch das 100-jährliche Hochwasser besitzen die Gebäude keine Keller oder Tiefgaragen, so dass das Erdgeschoss alle wesentlichen Funktionsräume wie Abstellräume und Stellplätze aufnimmt.

Die geplante Erdgeschossfußbodenfläche liegt bei allen Gebäuden auf 224,42 m ü NN und damit rund 12 cm über dem Wasserspiegel HQ_{100}.

Das Niveau der Stellplätze, Außenanlagen und Zufahrten ist rampenartig ausgeführt und befindet sich teilweise unterhalb der o. g. HQ_{100}-Wasserspiegellage. Dadurch kann eine Ausbreitung des Hochwasserabflusses ungehindert stattfinden. Entsprechende Öffnungen der Außenwände werden vorgesehen bzw. sind durch Zufahrten und Zugänge in die Erdgeschossebene vorhanden.

Die Grünflächen liegen in Bezug auf die HQ_{100}-Linie bis zu 1,20 m tiefer. Die Stellplätze werden in Bezug auf HQ_{100} mit maximal 50 cm überflutet. Sämtliche technischen Anlagen und geschlossenen Räume liegen hochwasserfrei.

3. Analyse und Beurteilung des Bauvorhabens nach § 78 WHG

3.1 Hochwasserrückhaltung

Anhand der Vermessungsaufnahme konnte das Volumen des heutigen Retentionsraumes des Plangrundstücks ermittelt werden (Anlage 2).

Dieses liegt bei einer Wasserspiegellage HQ_{100} von 224,30 m ü NN bei 600 m³. Dies wurde anhand eines digitalen Geländemodells ermittelt.

Demgegenüber wurde das zur Verfügung stehende Retentionsvolumen des geplanten Bauvorhabens ermittelt. Durch die tiefer liegenden Stellplätze und Außenanlagen konnte ein Hochwasserrückhaltevolumen von 600 m³ errechnet werden (Anlage 3).

Daher ist ein Hochwasserrückhalteraum in gleicher Höhe nachgewiesen.

3.2 Hochwasserabfluss

Wie unter Punkt 3.3 beschrieben, erfolgt die Hochwasserausbreitung von Westen entgegen der Fließrichtung. Das Bauvorhaben kann in der Erdgeschoss-Lage überflutet werden und stellt demnach kein Hindernis dar. Durch den Abbau der heutigen westlichen Begrenzungsmauer entsteht eher eine Verbesserung, da zukünftig bei ansteigendem Wasserpegel früher eine Überflutung des Grundstücks erfolgen kann.

Wie auch im heutigen Bestand breitet sich der Hochwasserabfluss über die südliche Straße in Richtung Bahnhofstraße aus und kann sich dort auf dem Grundstück ausbreiten. Gleichzeitig kann auch eine Hochwasserausbreitung über die nördlichen Außenanlagen erfolgen.

Das Bauvorhaben hat demnach keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die errechneten Wasserspiegel.

3.3 Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Das Grundstück Bahnhofstraße 28 und die Bahnhofstraße selbst sind im Falle HQ_{100} nur geringfügig überflutet oder liegen höher als die HQ_{100} Wasserspiegellage. Durch das Bauvorhaben ergeben sich keine Veränderungen an der Bahnhofstraße und an der Grenzsituation zum Grundstück Bahnhofstraße 28.

Das südlich zu bewertende Grundstück ist das angrenzende Gebäude Bahnhofstraße 32 bis 32/2.

Da eine Veränderung der Höhenlage des Fußwegs nicht vorgesehen ist, ergibt sich durch das Bauvorhaben keine Veränderung der Abflusssituation. Der Zufluss und die Ausbreitung des Hochwasserabflusses auf das Plangrundstück finden eher früher statt, so dass sich hieraus ebenfalls keine Auswirkungen auf die Gebäude Bahnhofstraße 32 – 32/1 ergeben.

Ohnehin liegen die EFH-Höhen der Gebäude über der HQ_{100}-Linie.

Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bestehen daher nicht.

4. Beurteilung des Bauvorhabens nach § 78 Abs. 3 WHG

Durch die o. g. Bewertung konnte nachgewiesen werden, dass:

a) Keine Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger des Bauvorhabens bestehen,
b) der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und auch weiterhin vollumfänglich zur Verfügung steht,
c) das Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet wird.

5. Beurteilung des Bauvorhabens nach § 78 Abs. 5 WHG

Durch die o. g. Bewertung konnte nachgewiesen werden, dass:

a) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, Rückhalteraum geht nicht verloren,
b) der Wasserstand und der Hochwasserabfluss nicht negativ beeinflusst werden,
c) der bestehende Hochwasserschutz nicht verändert wird,
d) das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

6. Fazit

Die Planung des Areals Bahnhofstraße 30 wurde durch ein offen gestaltetes Erdgeschoss ohne Unterkellerung hochwasserangepasst vorgenommen. Durch die rampenartige Planung der Stellplätze und Zugänge können technische Anlagen und geschlossene Räume hochwassersicher ausgeführt werden.

Der Retentionsraum und damit die Hochwasserrückhaltung bleiten in gleicher Form erhalten.

Dadurch entstehen auch keine Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger.

Einer Befreiung von den Verboten nach § 78 WHG kann aus fachtechnischer Sicht zugestimmt werden.

Anlagen:
1. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage
2. Bestandsaufnahmen Plangrundstück
3. Vorhaben und Erschließungsplan

HOCHWASSER
RISIKOMANAGEMENT BADEN-WÜRTTEMBERG

Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

Im Folgenden erhalten Sie das Ergebnis zu Ihrer Abfrage an der von Ihnen gewählten Koordinate.

Weitere ausführliche Informationen zum Thema Hochwasserrisiko-Management in Baden-Württemberg sind unter www.hochwasserbw.de zu finden.

gedruckt am 20.10.2020

Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	**517891**
Nord	**5433366**

Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)

Gemeinde	**Ilsfeld**
Kreis	**Heilbronn**
Regierungspräsidium	**Reg.-Bez. Stuttgart**
Gewässereinzugsgebiet	**Eigersbach**

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ_{10})	✓	0,1 m	224,3 m
50-jährliches Hochwasser (HQ_{50})	✓	0,1 m	224,3 m
100-jährliches Hochwasser (HQ_{100})	✓	0,1 m	224,3 m
Extrem Hochwasser (HQ_{EXTREM})	✓	0,2 m	224,4 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

mögliche Änderung / Fortschreibung

Überflutungsflächen

EFH
224,42

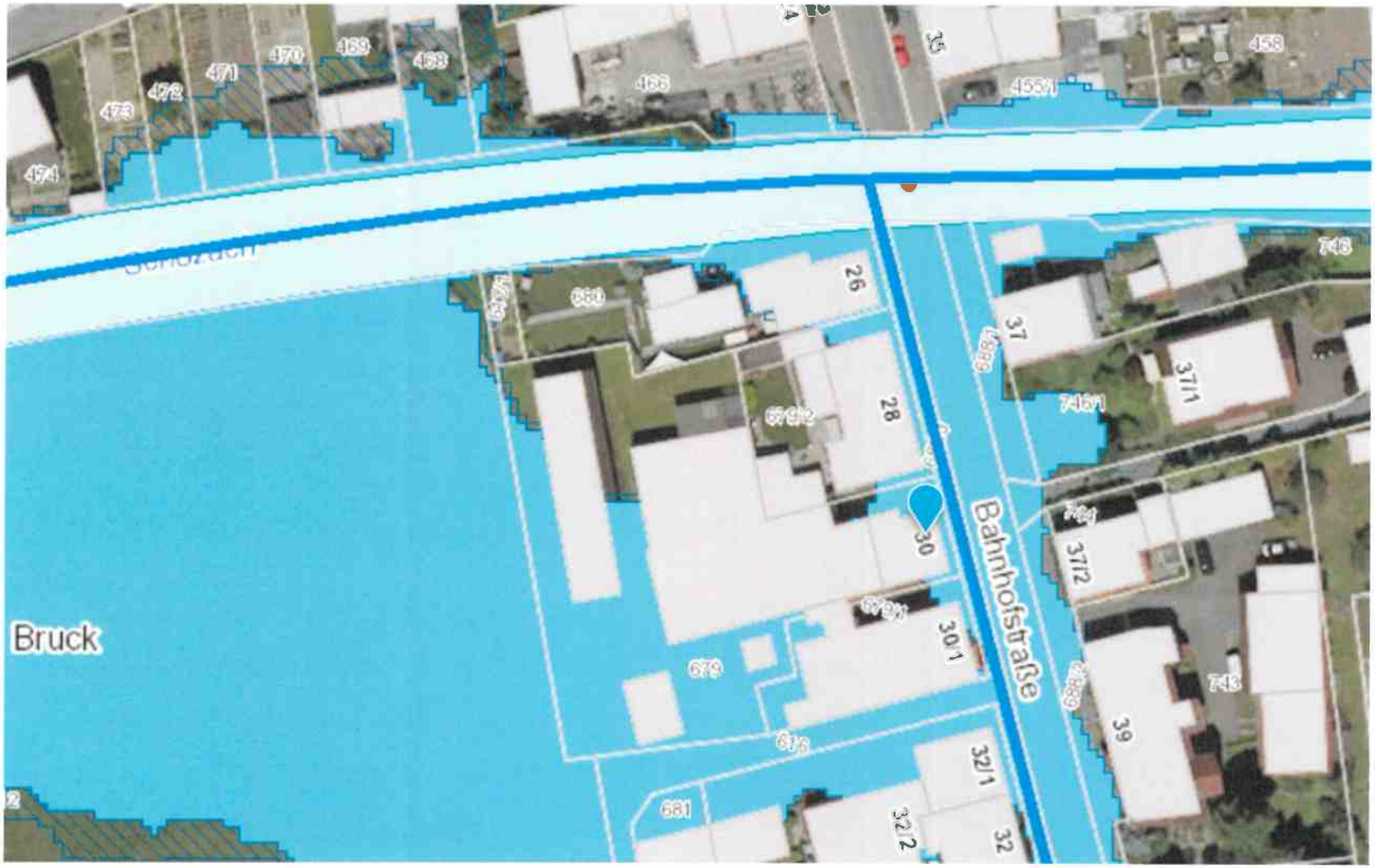
10-jährliches Hochwasser (HQ_{10})

50-jährliches Hochwasser (HQ_{50})

100-jährliches Hochwasser (HQ_{100})

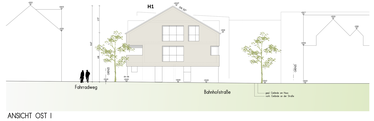
Extrem Hochwasser (HQ_{EXTREM})

Bahnhofstraße 30 Ilsfeld



Arbeitsplan
Gemarkung
Ilsfeld
Legende
Maßstab 1:100
22.01.20
Bebauungsplan für Flst.:
Name: weitere Festsetzungen siehe B-Plan 77777
Bauart EFH
Vollge Trauf
GRZ First
GFZ GBH
BMZ
Bauweise
Dachform
DN
Höhensystem gemessen
Kennfnisgabe ja
möglich nein
ü.N
örtliches (Bezug 100,00m)
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
GEOTEAM
Bahnhofstraße
K 2156
688/1
688/2
688/3
689
612
612/1
616
679
679/1
679/2
744
743
746/1
Bahnhofstraße
Schu
Whs
Gar
Btrg
SD
Wkst
FD

LAGEPLAN 1:500



ANSICHT OST I

ANSICHT OST II

ANSICHT NORD I

ANSICHT NORD II

ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

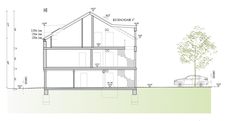
2. OBERGESCHOSS

HOCHWASSERKARTE UND BERECHNUNG

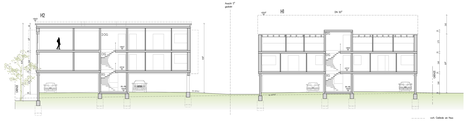
BEREICH	H_2	H_1	FLÄCHE	VOLUMEN
	m	m	m^2	m^3
1	223,80	223,40	32,16	23
2	223,76	223,60	183,00	100
3	224,41	223,70	79,80	94
4	224,41	223,90	24,80	12
5	224,41	223,99	242,00	23
6	224,41	224,08	146,00	3
7	0,00	223,65	200,80	139
8	0,00	223,20	53,30	66
9	0,00	223,10	159,00	191
				660

Bereich 1-8: $V = \left[(224{,}3 - \left(\frac{H_1}{2} + \frac{H_2}{2}\right)) \cdot \text{Fläche}\right]$

Bereich 9: $V = (224{,}3 - H_1) \cdot \text{Fläche}$



SCHNITT B-B



SCHNITT A-A

ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Bahnhofstraße 30" in Ilsfeld

Heilbronn, den 05. März 2021

M 1:200

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Firma Böhringer Creativbau GmbH plant auf dem Gebiete der ehemaligen Schreiner-Gäckle in der Bahnhofstraße ein südwestlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Ilsfeld den Neubau einer Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude sind im Wesentlichen 1-Körnig entlang der Grundstücksgrenze angeordnet. Die beiden sich in westlichen Teil des Grundstückes befindlichen Baukörper H2 und H3 sind durch eine zweigeschossiges Zwischengelenk miteinander verbunden und schirmen das Grundstück von der vorgelagerten Sportanlage ab. Durch diese Bauweise ergibt sich ein etwa 44 Meter langer Riegel. Wintergärten an der Westfassade tragen dem erhöhten Schallaufkommen der Sportanlage Rechnung. Über den Erdgeschoss befinden sich zwei Wohngeschosse. Gedeckelt werden die Baukörper durch Pultdächer, wobei diese zum Innenhof der Bebauung hin abfallen. Eine Zwischengiebel bestützt am Flachdach. An der östlichen Straßenseite befindet sich gleichzeitig das dritte Gebäude H1, dieses ist ebenfalls dreistöckig B +D und besitzt ein 30° steiles Satteldach und eteht die geneichtete Straße der anliegenden Bebauung auf. Auf Grund der Geländebegleitet ist das Gebäude im Erdgeschoss zweiseitig unterfahrbar. Im Bereich der Tiefgaragen, sowie das Erdgeschoss alle wesentlichen Funktionsräume wie Hauptkräume und Stellplätze aufnimmt. Die geplante Erdgeschosshöhe(Rohdecke) EFH) liegt bei allen Gebäuden auf 224,42 m ü.NN und damit rund 12 cm über dem örtlichen Wasserspiegel. Das Erdgeschoss hebt sich sockelartig von beiden darüber liegenden Wohngeschossen ab. Durch das Wechselspiel zwischen klar gearbeiteten Fensterfronten, Wintergärten und Loggien ergibt sich zu allen Seiten hin ein architektonisch gearbeitetes Fassadenbild. Zusammenfassend fügen sich die Typologien, Höhen und die Baumasse in die geplanten Bebauung harmonisch ein und gewährleistet ein ausgewogenes, städtebaukliches Erscheinungsbild.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Von dieser aus erfolgt die Schaffung einer neuen Zufahrt in den rückwärtigen Hofbereich. Zusätzlich werden die südlichen Stellplätze der Gebäude H1 und H2 über einen separaten angrenzenden Zuweg erschlossen. Über den rückwärtigen Bereich werden die drei Baukörper über drei separate Treppenhäuser vertikal erschlossen. Aufzüge in allen drei Treppenhäusern garantieren dabei eine schwellenfreie Erreichbarkeit aller Wohnungen. Der zweite Rettungsweg erfolgt über die Wintergärten und Loggien an der südlichen Fassade. Durch den südlich Weg ist es möglich einen Rettungsweglänge von 50 Metern nicht zu überschreiten.

Nutzungskonzept

20 Wohneinheiten sind hauptsächlich auf zwei Wohngeschosse verteilt, eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss sind die Nebenräume untergebracht. Hierzu zählen ein Fahrradraum, Plätze für Gehbiffen, Waschraucherräume, Abstellräume und Technikräume. Ein Müllplatz befindet sich an zentraler Stelle im Freien und wird oftmalig begrünt. Die Parkierung erfolgt zu großen Teilen im Erdgeschoss der Gebäude. 24 Stellplätze sind vorgesehen, welche durch die darüber liegenden Gebäude überdacht werden. In Außenbereich werden weitere 16 Parkplätze angelegten. Die insgesamt 40 PKW-Stellplätze decken den berechneten Bedarf. 2 Stellplätze pro Wohnung für die drei Gebäude.

Nachhaltigkeit

Alle Grünflächen werden spaig mit heimischen Pflanzen und Bäumen begrünt. Zur Reduzierung der versiegelten Fläche bestehen die Fahrbahn im Außenbereich aus wasserdurchlässigen Pflaster. Durch die Kombination aus der Anbindung an das örtliche Fernwärmenetz und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des H2 ist es möglich, den Bedarf an fossilen Brennstoffen und damit Schadstoffe. Die Versorgung der Wärme erfolgt nach dem neuesten Stand der Technik durch dezentrale, Verteilerstationen innerhalb jeder Wohnung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Laderaum für Elektrofahrzeuge. Zur Retention von Regenwasser besitzt das nordwestliche Gebäude ein Gründach.

Neubau	Wohnungen
Stellplätze/ Fahrräder	Erschließung
Nebenräume	Hochwasservolumen

Anzahl Geschosse	H1 I+D	H2 II	H3 II
Stellplätze	16 Stellplätze im Freien 21 überdachte Stellplätze 3 Garengenstellplätze		
Wohneinheiten und Verteilung	20		

Vorhabenträger und Planer:
Böhringer Creativbau GmbH
Wilhelmstraße 14
74072 Heilbronn
Telefon 07131/74570-0
info@boehringer.net

böhringer

gez.

beglaubigt durch
die Stadt Heilbronn