Anlage 3 zur Sitzungsvorlage Nr. 203/2026

MAIN-TAUBER-KREIS

KREISSTADT
TAUBERBISCHOFSHEIM
GEMARKUNG TAUBERBISCHOFSHEIM

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

"Tauberpark Teil 2" (St. Michael)



Vorentwurf 22.10.2026

Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
9941 Tauberbischofsheim
Tel.: 09341 / 803-0

PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A ◦ 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 3

2 DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES 3

2.1 Lage im Raum 3

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften 4

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

3.1 Regionalplan 5

3.2 Flächennutzungsplan 7

3.3 Angrenzende Bebauungspläne 8

3.4 Bebauungsplanverfahren 10

4 BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN 10

4.1 Morphologische Voraussetzungen 11

4.2 Nutzungsstrukturen 12

4.3 Räumlich / bauliche Strukturen 13

4.4 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen 13

4.5 Grünflächen / Landschaft / Freiraum 14

4.6 Eigentumsverhältnisse 15

5 ABWÄGUNGSPROZESS 15

5.1 Bedarfsnachweis 15

5.2 Konzeptioneller Planungsansatz 16

5.3 Generelle Standorteignung 17

6 PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17

6.1 Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung 18

6.2 Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung 18

6.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept 19

6.4 Grün- und Freiflächenkonzept 20

6.5 Ver- und Entsorgung 21

7 UMWELT- UND NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 22

7.1 Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 22

7.2 Immissionsschutz 25

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 26

8.1 Art der baulichen Nutzung 26

8.2 Maß der baulichen Nutzung 26
8.3 Bauweise 27
8.4 Verkehrsflächen 27

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 27

9.1 Gestaltungsvorschriften 27
9.2 Dachform und Dachgestaltung 27

1
ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Tauberbischofsheim ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, als auch auf Grund der generell nach wie vor hohen Nachfrage an Wohnraum bzw. der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden- Württemberg für den Zeitraum 2020-2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 2,8 % bestrebt, entsprechend geeignete Flächen bereitzustellen bzw. zu generieren.

Ein zentraler Schwerpunkt dieses strategisch-perspektivischen Entwicklungsansatzes bildet dabei die gezielte Aktivierung von Flächenpotenzialen für den verdichteten Wohnungsbau als wirksame und nachhaltige Maßnahme im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Stärkung der bestehenden örtlichen Strukturen.

Vor diesem Hintergrund unterstützt die Stadt Tauberbischofsheim nachdrücklich die Bestrebung des Vorhabenträgers, der auch Eigentümer des unmittelbar benachbarten ehemaligen Konviktes bzw. Betreiber des heutigen Hotelkomplexes ist, einen weiteren begrenzten Quartierbereich "Tauberpark Teil 2" in Form einer angemessenen Verdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung zu entwickeln.

2
DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1
Lage im Raum

Die Kreisstadt Tauberbischofsheim gehört im Mittelbereich Tauberbischofsheim gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zum Verwaltungsraum Tauberbischofsheim mit den Gemeinden Tauberbischofsheim, Königheim, Werbach, Großrinderfeld.

Der Stadtkern Tauberbischofsheims liegt im baden-württembergischen Teil Frankens, in einem breiten, beständig nordnordwestlich laufenden Talabschnitt der unteren Tauber.

Die Stadtgemarkung erstreckt sich – zumindest auf einer Flussseite – annähernd 12 km entlang der Tauber und bis zu 7,5 km weit auf die linken und bis zu 4,5 km weit auf die rechten Randberge des Flusstals. Der höchste Punkt liegt an der Westgrenze zur Gemarkung von Külsheim an der Straße nach Eiersheim, dort wird eine Höhe von 372 m ü. NHN erreicht, der niedrigste am Ausfluss der Tauber auf unter 168 m ü. NHN.

Die Kreisstadt Tauberbischofsheim mit ca. 13.350 Einwohnenden (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Tabellengruppe 12411: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2025) besteht aus der Kernstadt und 6 Stadtteilen (ehemalige Gemeinden mit ihren damaligen Ortsteilen) und ist Bestandteil des Main-Tauber-Kreises, welcher in die Region Heilbronn-Franken eingebunden ist.

Die überregionale Verkehrsanbindung, insbesondere der Kernstadt, ist durch die unmittelbare Nähe der Autobahn A81 sowie die direkte Anbindung an die Bundestraßen B27 / B290 gewährleistet.

Darüber hinaus ist mit der Bahnlinie Aschaffenburg – Crailsheim, die die Gemarkung von Norden nach Süden durchläuft sowie einer Anzahl an Busverbindungen in die Region, ebenfalls eine gute Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben.

Der Plangebiet selbst befindet sich in der südwestlichen Randzone der Kernstadt Tauberbischofsheim im Quartierabschnitt zwischen der Külsheimer Straße (L 504) und der Königheimer Straße im direkten Anschluss an den Hotelstandort "Das Bischof".

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert (Auflistung im Uhrzeigersinn):

– Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2012 (Weg).

– Im Osten durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 431, die nördliche, westlich und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 431/1, freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 435 (Weg), die nördliche und die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 436/1.

– Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 437 (Weg).

– Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 436, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 436, freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 435 (Weg) und die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 434

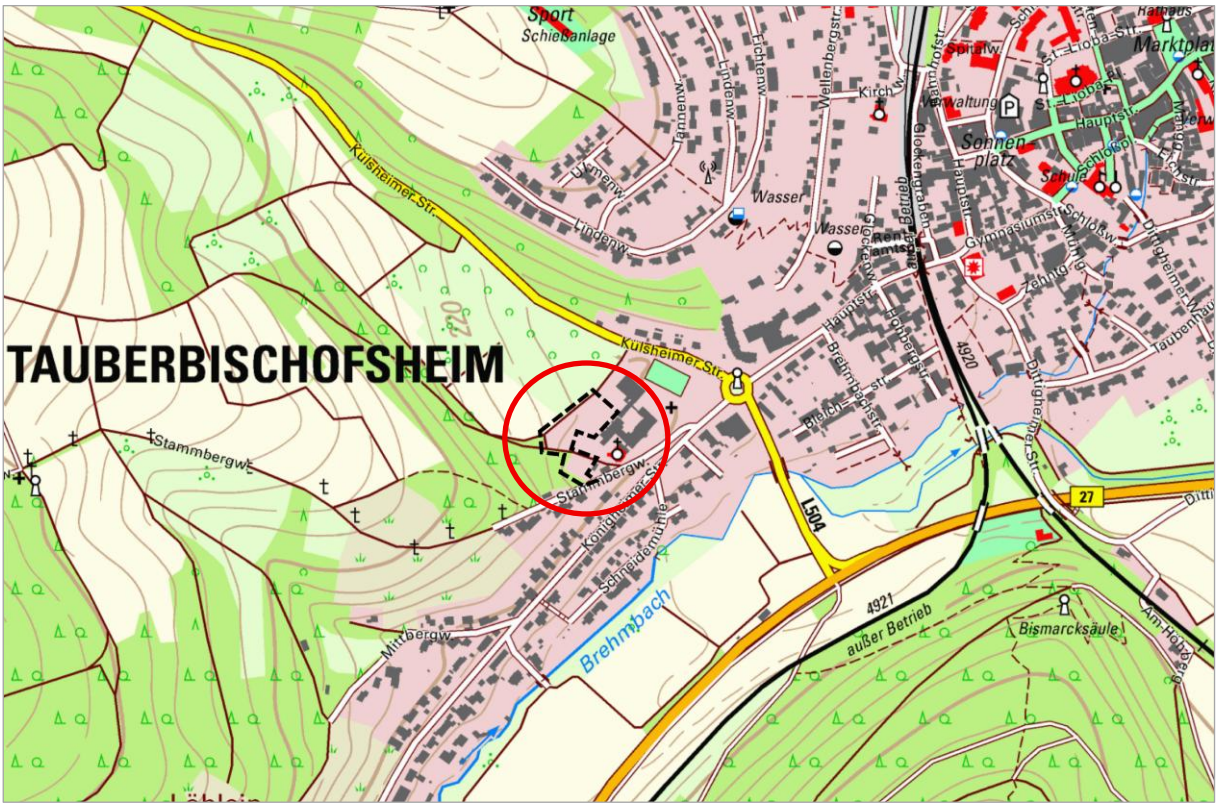


Abb. 1: **Top. Karte** 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tauberpark Teil 2" und der örtlichen Bauvorschriften "Tauberpark Teil 2" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,41 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

– 431/8 (Am Bischof, teilweise)
– 431/9 (teilweise)
– 433 (Weg)
– 435 (Weg, teilweise)
– 436 (teilweise)



Abb. 2: **Aktuelles Liegenschaftskataster** der Stadt Tauberbischofsheim (Ausschnitt o. M.)

3
PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1
Regionalplan

Die Stadt Tauberbischofsheim ist in der Region Heilbronn-Franken generell dem "ländlichen Raum im engeren Sinne" zugeordnet.

Die Festlegung des Ländlichen Raumes ergibt sich aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans 2002. Als eigenständige Raumkategorie zeichnet sich der Ländliche Raum durch eine geringe Siedlungsdichte und großflächige Freiräume aus. Die Land- und Forstwirtschaft hat hier eine deutlich größere prägende Bedeutung als in den anderen Raumkategorien. Einzelne Gemeinden können je nach Gemarkungsgröße dabei Siedlungskennzeichen wie im Verdichtungsraum aufweisen. Um Inseln zu vermeiden, werden diese Gemeinden dennoch zum Ländlichen Raum gezählt.

Dabei ist Tauberbischofsheim als definiertes Mittelzentrum bzw. der Kernort als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit Bestandteil der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen

– Heilbronn - Neckarsulm - Neuenstadt a. K. - Möckmühl - (Adelsheim/Osterburken) - Boxberg - Lauda-Königshofen - Tauberbischofsheim - (Würzburg);
– (Ellwangen) - Crailsheim - Rot am See - Blaufelden/Schrozberg - Niederstetten - Weikersheim - Bad Mergentheim - Lauda-Königshofen - Tauberbischofsheim - Wertheim - (Marktheidenfeld/Lohr);
– (Walldüm/Hardheim) - Tauberbischofsheim;

Solche Schwerpunkte werden festgelegt, um die Siedlungsentwicklung vorwiegend auf zentrale Orte zu konzentrieren und so die Tragfähigkeit der Infrastruktur zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

Aufgrund der Lage an den Entwicklungsachsen ist der Kernort von Tauberbischofsheim als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Hier soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen und die Wohnbauentwicklung konzentriert werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind dabei für die Stadt Tauberbischofsheim als Mittelzentrum beim Wohnungsbau Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha zugrunde zu legen.

Unvermeidliche Neuausweisungen sollen durch eine ökologische und landschaftliche Einbindung so vorgenommen werden, dass zusätzliche Belas-tungen minimiert und durch die Orientierung an der Ortstypik die Neuausweisungen als organische Weiterentwicklungen bestehender Siedlungskörper vorgenommen werden.

Dabei sollen auch Beeinträchtigungen der Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität in den Gemeinden u.a. durch Abstimmung mit immissionsschutzbezogenen Aspekten vermieden werden und eine Einbindung in die umgebenden landschaftlichen Strukturen erfolgen. Die immissionsschutzbezogenen Aspekte umfassen dabei entsprechend der Fachgesetzgebung auch die Belange der Siedlungsbelüftung.

Bei den Mittelzentren Neckarsulm, Künzelsau, Öhringen, Crailsheim, Bad Mergentheim, Tauberbischofsheim, Wertheim stand in Bezug auf die Festlegung von Siedlungsbereichen ebenfalls die längerfristige Auslastung der mittelzentralen Infrastruktur durch Zuordnung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Vordergrund, weiterhin wurde ihre jeweils verkehrsgünstige Lage auf einer Entwicklungsachse bzw. an einer Schienenstrecke berücksichtigt. In mehreren Fällen konnte dabei an frühere Festlegungen räumlich angeknüpft werden, die durch die Entwicklung der letzten Jahre auch bestätigt worden waren.

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken weist den Bereich des Planungsgebiets "Tauberpark Teil 2" konkret als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N = nachrichtlich) aus.

Die angrenzende östliche und südliche Ortslage der Kernstadt von Tauberbischofsheim bzw. die den Planungsbereich in diesem Siedlungsbereich arrondierenden Quartiere sind ebenfalls in diesem Sinne dargestellt. Im Norden und Westen schließt ein Gebiet für Erholung (VBG = Vorbehaltsgebiet) an den Planbereich "Tauberpark Teil 2" an.

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sind darüber hinaus nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" in vollem Umfang den Vorgaben des aktuell vorliegenden Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 bzw. der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) an die Ziele der Raumordnung angepasst.

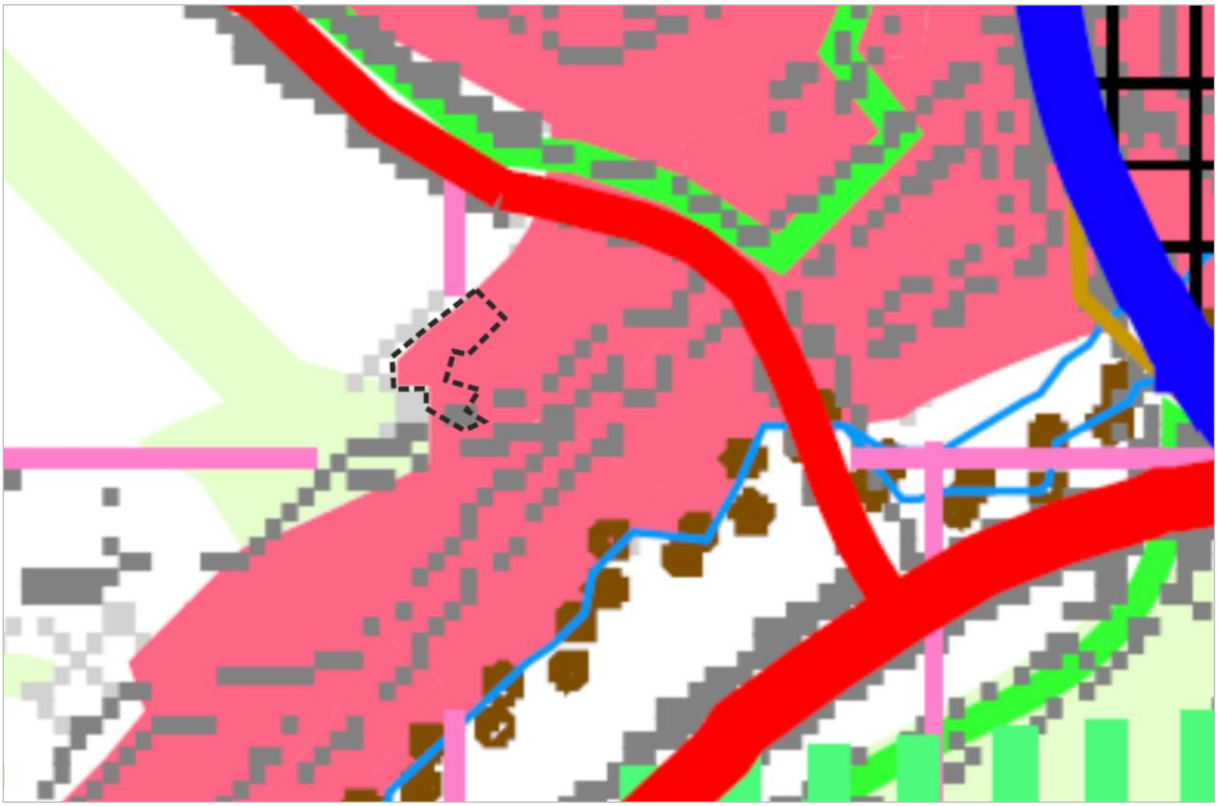


Abb. 3: **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Tauberbischofsheim ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach.

Als erfüllende Gemeinde dieser Verwaltungsgemeinschaft liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bei der Stadt Tauberbischofsheim.

Die digitalisierte Fassung des rechtskräftigen bzw. am 17.01.1986 durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis genehmigten Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach trifft dabei für das Planungsgebiet "Tauberpark Teil 2" überwiegend die Festsetzung als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bestimmung für kirchliche und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (ca. 0,38 ha).

Der äußerste westliche Randbereich innerhalb des Plangebiets ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen (ca. 0,03 ha).

Im Rahmen eines aktuellen Verfahrens ist geplant, das Gesamtquartier "Tauberpark" als gemischte Baufläche zu berücksichtigen, wobei die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" in eine geplante gemischte Baufläche geändert wird.

Die zeichnerische Umsetzung bzw. graphische Darstellung der Berichtigung erfolgt im Zuge der Aktualisierung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans, welche sich derzeit im Verfahren befindet.

Vor diesem Hintergrund kann der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" als aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

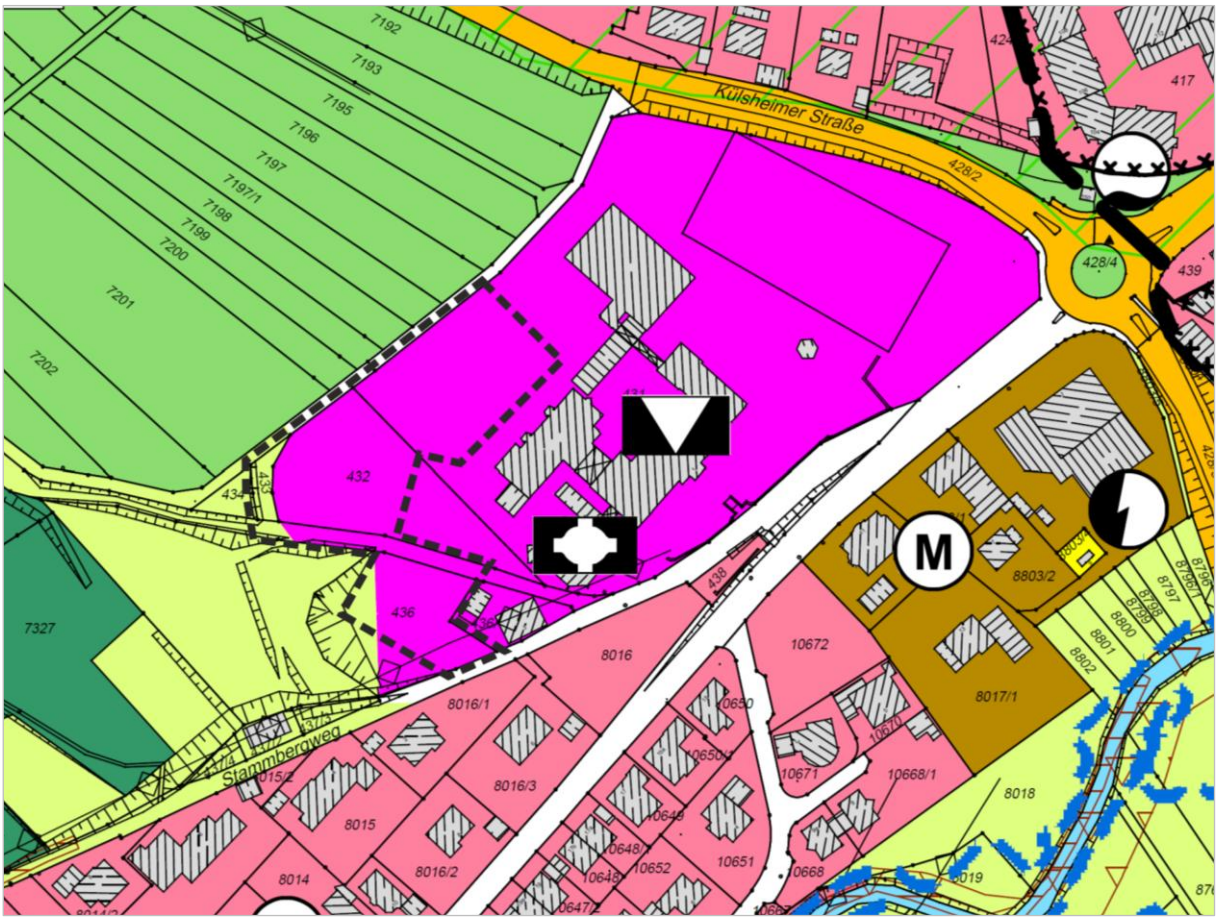


Abb. 4: **Flächennutzungsplan**, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach, 1986 (Ausschnitt o. M.)

3.3
Angrenzende Bebauungspläne

An das Planungsgebiet "Tauberpark Teil 2" grenzen abschnittsweise nachfolgende rechtskräftigen Bauleitpläne unmittelbar an:

– Im Süden bzw. südlich des Stammbergwegs der Bebauungsplan "Beim Ölberg" (Inkrafttreten 04.05.1970) als vollständig umgesetztes Reines Wohngebiet (WR).

– Im Norden der Bebauungsplan "Friedhof Külsheimer Straße" (Inkrafttreten 19.07.1991) im Sinne einer Friedhofsneuanlage, die bislang nicht umgesetzt wurde.

– Im Osten der vorhabenbezogene Teil 1Bebauungsplan "Tauberpark Teil 1" (Inkrafttreten 24.05.2025) als 1. Bauabschnitt des Gesamtquartiers "Tauberpark" im Sinne eines Urbanen Gebiets (MU), das sich momentan in der Umsetzung befindet. Der bestehende Hotelstandort "Das Bischof" mit Hotel- und Gastronomiebetrieb ist dabei Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind in dieser Ortslage weitere benachbarte Rechtspläne festzustellen

– Nördlich der Külsheimer Straße (L 504) der Baufluchtenplan "Wellenberg" (Inkrafttreten 25.10.1929) als im Form von Wohnen vollständig aufgesiedeltes Quartier.

– Östlich der Königheimer Straße der Bebauungsplan "Schneidemühle / Königheimer Straße" (Inkrafttreten 27.08.2001) als im vollen Umfang realisiertes Allgemeines Wohngebiet (WA).

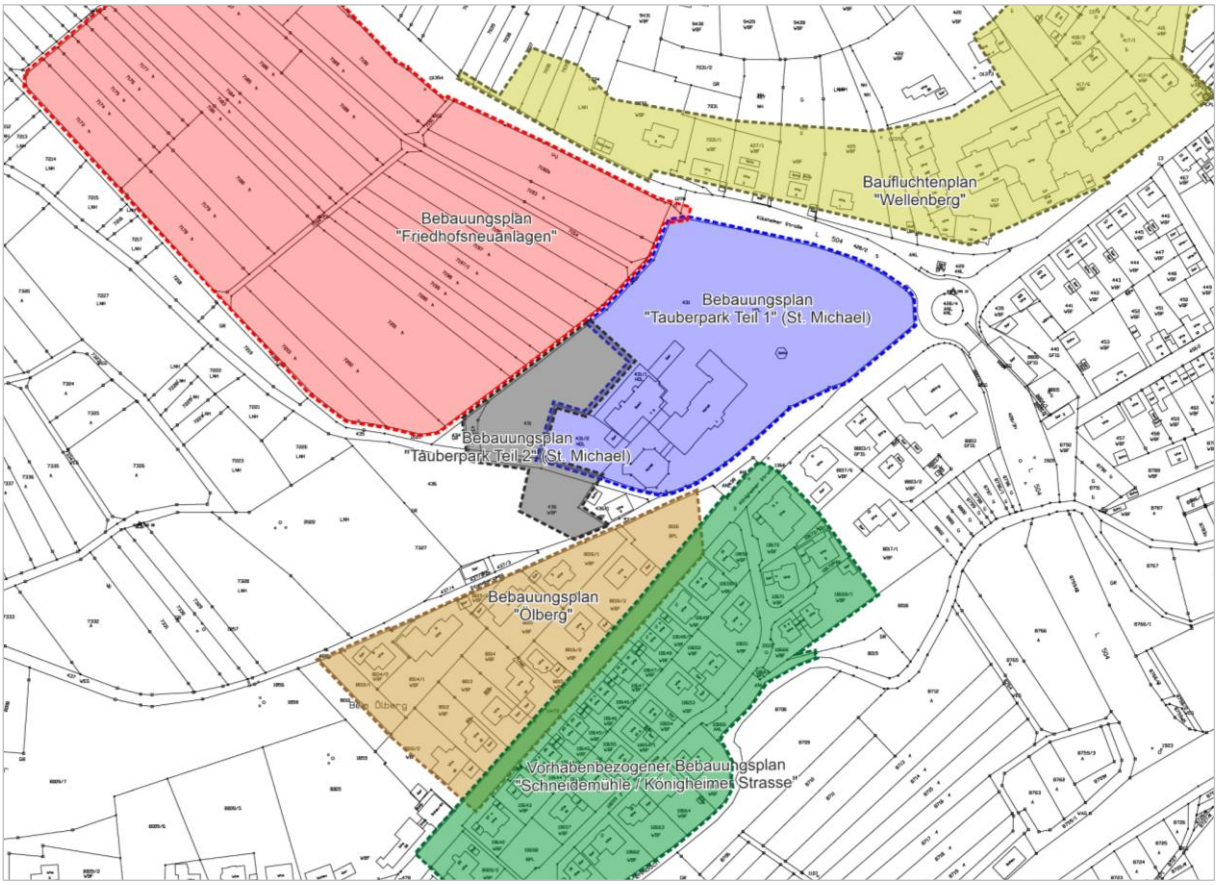


Abb. 5: Räumliche Geltungsbereiche **angrenzende Bebauungspläne** (Ausschnitt o. M.)

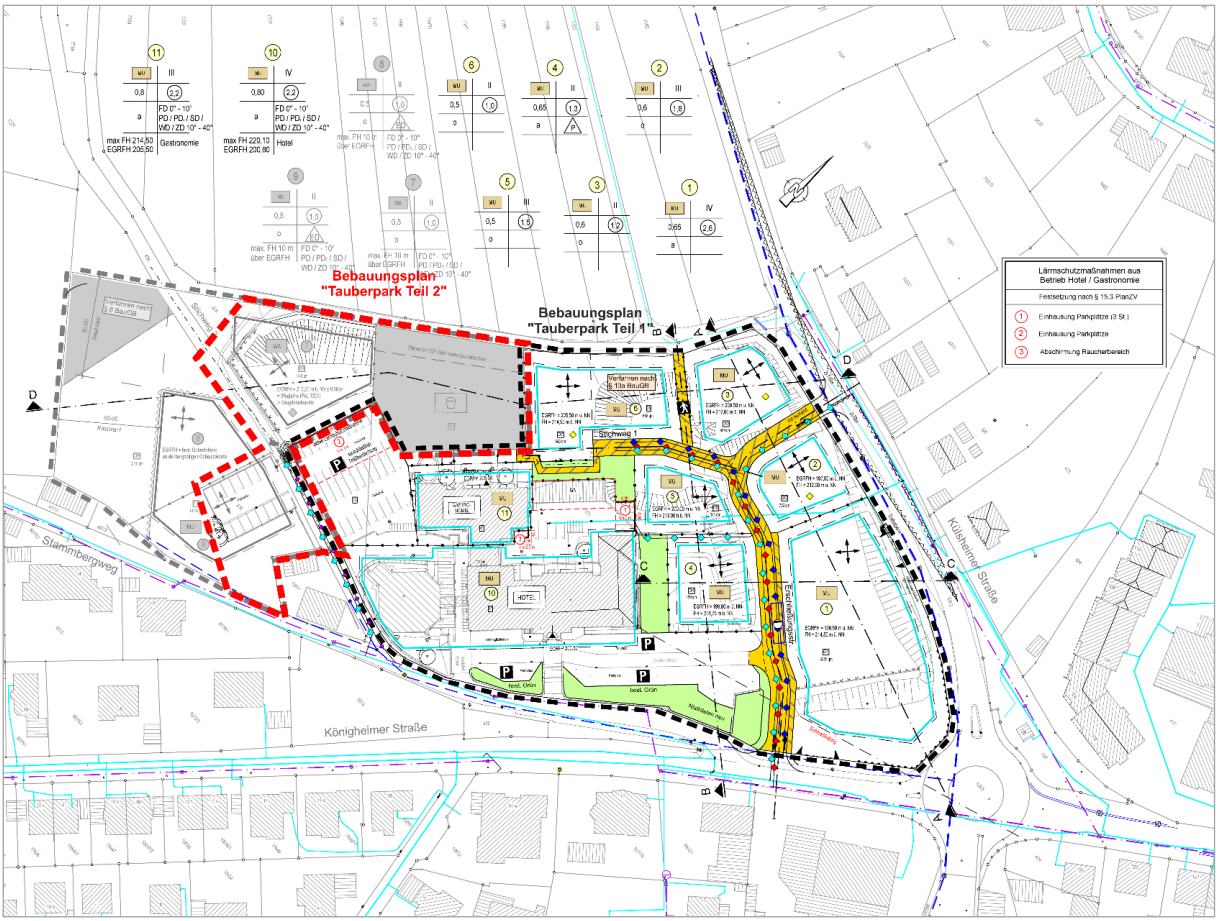


Abb. 6: Angrenzender Vorhabenbezogener Bebauungsplan **"Tauberpark Teil 1"**, 27.05.2025 (Ausschnitt o. M.)

3.4
Bebauungsplanverfahren

Es wurde ursprünglich angestrebt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a und § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren für das Gesamtquartier "Tauberpark" aufzustellen.

Um die Entwicklung des Quartiers "Tauberpark" seinerzeit zügig weiter voranbringen zu können, wurde deshalb aus verfahrenstechnisch-strategischen Gründen zunächst der westliche Quartierabschnitt im Sinne eines 1. Bauabschnitts bzw. als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tauberpark Teil 1" aufgestellt.

Vor diesem Hintergrund wird nun der vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Entwicklung der westlichen Erweiterung "Tauberpark Teil 2" nach § 2 BauGB aufgestellt und im ("Regel-")Verfahren gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Auf dieser Grundlage ist insbesondere für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

4
BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Sollen Siedlungsstrukturen neu geplant oder wie bei der vorliegenden Aufgabenstellung fortentwickelt werden, ist eine Vielzahl von Informationen erforderlich, um eine ausreichende, angepasste und verträgliche Dimensionierung der städtebaulichen Strukturelemente vornehmen zu können.

Im Wesentlichen geht es dabei um die Aufgabe, Orten ein sinnvoll geordnetes Gefüge zu verleihen. Dabei steht die Frage im Vordergrund, aus welchen städtebaulichen Elementen ein solches Strukturgefüge besteht, welche Größenausdehnung bzw. Dimensionierung diese Elemente haben sollen und wie diese in die bestehenden Strukturen eingebunden werden können.

Um vor diesem Hintergrund eine planerische Einordnung der vorgesehenen baulichen und nutzungsstrukturellen Weiterentwicklung des Quartiers "Tauberpark" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, funktionalen und freiräumlichen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur der eigentliche Planungsabschnitt mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss, insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in den primär wohnbaulich sowie ablesbar durchgrünten Siedlungsbe-reich, ein erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandsbeschreibung im Bereich der relevanten Ortslage vornehmen.



Abb. 7: Bestandssituation – **Luftbild** (Google Earth)



Abb. 8: Bestandssituation – **Ortsbilder** (Planungsgruppe SSW GmbH)

4.1
Morphologische Voraussetzungen

Generell befindet sich das Quartier "Tauberpark" am Fuß der deutlich ablesbaren Topographiesituation der nach Westen ansteigenden Hanglage vom Talverlauf im Zuge des Brehmbachs, der südöstlich der historischen Altstadt in die Tauber mündet, zum Stammberg (340,0 m ü. NHN). Der Stammbergweg, der den Erweiterungsbereich / 2. Bauabschnitt im Süden abschließt steigt in diesem Zusammenhang steil nach Westen hin an.

Das Planungsgebiet liegt dabei auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 209,0 m ü. NHN und steigt grundsätzlich von Süden nach Norden hin an. Die Höhendifferenz innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" beträgt dabei von seiner südlichen Grenze am Stammbergweg (ca. 204,50 m ü. NHN) zum höchsten Punkt im nordwestlichen Abschluss (ca. 214,50 m ü. NHN) von ca. 10,0 m.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist im Zuge des von Osten nach Westen verlaufenden landwirtschaftlichen Wegeelements bzw. im Bereich des nördlichen Abschlusses der Rinderweide ebenfalls ein Geländeanstieg im Planungsgebiet von ca. 206,0 m ü. NHN auf ca. 214,50 m ü.NHN um ca. 6,50 m zu verzeichnen.

Der ausgeprägte Geländeverlauf wird im Bereich der vorhandenen Funktionsflächen, insbesondere der Parkplatzbereiche durch eine Terrassierung in Form von Stützmauerelementen abgefangen.

4.2
Nutzungsstrukturen

Die südliche Hälfte des Planungsgebiets wird momentan abschnittsweise überwiegend als Parkplatz genutzt (ca. 18 Stellplätze), die dem Hotel- und Restaurantbetrieb zugeordnet sind. Die in diesem Quartierbereich verbleibende Fläche besteht aus Freiraum, der primär eine dichte Strauch- und Heckenbepflanzung aufweist.

Im nördlichen Teilbereich ist weitestgehend eine Wiesen- / Grasfläche als Rinderweide zu verzeichnen, die insbesondere zu den südlich angrenzenden Parkplätzen mit einem Feldgehölzsaum abgegrenzt sind (sieh auch Kap. 4,5).

Beide Quartierabschnitte sind durch das öffentliche Verkehrselement im Sinne einer Mischverkehrsfläche bzw. Zufahrtswegs getrennt, der nach Westen in einen Grasweg übergeht (siehe auch Kap. 4.4)

Unmittelbar im Osten grenzt der bestehende Hotel- und Restaurantbetrieb als zentraler Nutzungsschwerpunkt des Hauptquartierabschnitts "Tauberpark Teil 1" an das Planungsgebiet bzw. den westlichen Erweiterungsbereich "Tauberpark Teil 2" an.

Das 1890/1891 errichtete, unter Denkmalschutz stehende ehemalige erzbischöfliche Knabenkonvikt und spätere Studienheim “St. Michael“ wurde vor einigen Jahre zum Hotel umfunktioniert. Dazu zählte auch eine komplette Neugestaltung des Restaurant- und Barbereichs sowie der früheren Kapelle in dem Gebäude.

Das jetzt unter dem Namen "Das Bischof" firmierende Hotel ist unter anderem 57 modernen Zimmern und sechs Tagungsräume ausgestattet.

Zum Hotelstandort gehört ebenfalls ein "externer" Gastronomiebetrieb der im Sinne eines italienischen Restaurants geführt wird (Ristorante Carellas).

Im Zuge der momentan bereits laufenden Entwicklung des 1. Bauabschnitts "Tauberpark Teil 1" ist eine Erweiterung der Hotelnutzung in Kombination mit einer unmittelbar angegliederten Parkgarage zwischen dem bestehendem Hotelhauptgebäude und dem neuen Verwaltungsgebäude der Sparkasse Tauberfranken vorgesehen.

Aktuell befindet sich dieses Verwaltungsgebäude der Sparkasse Tauberfranken im Quartierabschnitt an der Külsheimer Straße (L 504) / Königheimer Straße bzw. unmittelbar an der bestehenden Kreisverkehrsanlage in Realisierung.

Darüber hinaus ist ein breites Spektrum an Wohnnutzung insbesondere Form von Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbebauung im 1. Bauabschnitt des "Tauberparks" vorgesehen.

Die Wohnnutzung, insbesondere im Sinne von Einfamilienhausbebauung, bildet ebenfalls den Schwerpunkt in den angrenzenden Ortslagen, insbesondere der dem Planungsgebiet unmittelbar benachbarten Quartierbereich "Beim Ölberg" südlich des Stammbergwegs bzw. der Königheimer Straße.

4.3
Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet "Tauberpark Teil 2" selbst sind mit der bestehenden Parkplatzfläche im südlichen Quartierbereich sowie dem zentralen befestigten Teilabschnitt des Wegeelements / Mischverkehrsfläche / Zufahrtsweg mit Anbindung an den Stammbergweg keine weiteren baulichen Strukturen, insbesondere auch im Sinne von Gebäuden vorhanden.

Das denkmalgeschützte historische Hauptgebäude des unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Hotelstandort zeichnet sich durch einen volumigen Baukörper in 4-geschossiger Bauweise mit 3 überhohen Normalgeschossen und einem Dachgeschoss im Sinne eines Vollgeschosses aus.

Der unmittelbar angegliederte ehemalige Kirchenbau, der im Rahmen des Hotelbetriebs als Versammlungsraum genutzt wird und räumlich zum Planungsgebiet orientiert ist, stellt sich als 8-eckige bauliche Sonderform in einer 2-geschossigen Höhenoptik dar.

Der rückwärtig angeordnete ehemalige Seminaranbau bzw. mit dem Hotelhauptgebäude baulich verbundene heutige Restaurantbetrieb mit Außengastronomiefläche unmittelbar südlich des nördlichen Abschnitts des Planungsgebiets besteht aus einem 1-geschossigen überhohen Gebäudeteil.

Das vorhandene solitäre Wohngebäude am Stambergweg / Zufahrtsweg in das Planungsgebiet, das ebenfalls direkt an das südliche Baugrundstück angrenzt weist eine 2- bis 3-geschossige Bauweise auf.

Die Wohnbebauung südlich des Stambergwegs bzw. im Gebiet "Beim Ölberg" weist auf Grund der topographischen Randbedingungen tendenziell eine 2- bis 3-geschossige Bebauungsstruktur auf. In der Regel sind die Gebäude dabei so ausgebildet, dass talseitig eine 2-geschossige und hangseitig eine 1-geschossige Fassadenansicht mit Dachaufbau, das überwiegend nicht als Vollgeschoss eingestuft werden kann zu verzeichnen ist.

In diesem Quartierbereich lässt sich dabei noch die zeittypische eher aufgelockerte Bebauungsstruktur der 1960er / 1970er Jahre mit eher großflächigeren Grundstückszuschnitte im Verhältnis zur eher kleinteiligen Bebauung feststellen.

In den bestehenden angrenzenden bzw. umgebenden Ortslagen ist insbesondere die Satteld / Walmdachform in differenzierter Ausprägung hinsichtlich Gestaltung und Neigung, die bislang annähernd ausschließliche Dachstruktur in dieser Ortslage von Tauberbischofsheim.

Der planungsrechtliche Rahmen des angrenzenden ersten Bauabschnitts “Tauberpark Teil 1“ lässt abschnittsweise eine 2- bis 4-geschossige Bauweise sowie ein breites Spektrum an Dachformen, insbesondere auch im Sinne der zeitgemäßen Flachdachausprägung zu.

4.4
Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Der Planungsbereich wird im Süden von dem bestehenden öffentlichen Verkehrselement des Stammbergwegs begrenzt und durch den Entwicklungsbereich bzw. den 2. Bauabschnitt verläuft ab dem Stammbergweg ein öffentlicher Zufahrtsweg.

Aus diesem Grund besteht für das Planungsgebiet bereits generell eine vollumfängliche öffentliche (Verkehrs-)Erschließung bzw. für die geplante bauliche Entwicklung ist eine verkehrliche und fußläufige Erschließungsstruktur bereits unmittelbar vorhanden.

Insbesondere das zentrale Wegeelement mit Anbindung an den Stammbergweg übernimmt dabei im Sinne einer höhengleichen Mischverkehrsfläche mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 5,0 m die primäre Quartiererschließung.

Dieses öffentliche Verkehrselement durch das Plangebiet erschließt momentan die Bebauung bzw. rückwärtigen Hof- und Zugangsbereich des Gebäudes Stammbergweg 3, die beidseitigen ebenerdigen Parkplatzbereiche sowie insbesondere auch die Zufahrt in den tieferliegenden, baulich vollständig umschlossenen Hotelinnenhof (Anlieferung Hotel, Zugang Alois-Grimm-Saal, Parken, etc.). Der Innenhof verfügt dabei im Sinne eines internen Ringerschließungssystems über eine weitere Zufahrt vom Stammbergweg aus.

Die Parkplätze innerhalb des Planungsgebiets und im angrenzenden Teilbereich 1verfügen dabei über ca. 56 Stellplätze, die dem Hotelstandort und dem Restaurantbetrieb zugeordnet sind und insbesondere für Gäste dieser Einrichtungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird

Das bedeutet, dass dieser bestehende Mischverkehrsabschnitt bereits eine hohe verkehrlich-funktionale Bedeutung für die Erschließung dieses Teilbereichs des Gesamtquartiers "Tauberpark", insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb einnimmt

In der Fortsetzung nach Westen geht dieses zentrale Zufahrtselement in einen Grasweg über und schließt an ein vorhandenes Wegenetz außerhalb des Plangebietes, insbesondere an das abschnittsweise nur teilbefestigte landwirtschaftliche Wegelement an, das den gesamten Entwicklungsbereich "Tauberpark" nach Norden abschließt und mit der Külsheimer Straße (L 504) verknüpft ist. Der Grasweg ist von Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung, da er die südlich gelegenen Wohngebiete mit dem nördlichen Offenland und Wald verbindet.

Über den Stammbergweg ist das Planungsgebiet bzw. der gesamte Nutzungsschwerpunkt "Tauberpark" / Hotelstandort durch die Anbindung an die Königheimer Straße und im weiteren kurzen Verlauf und die Verknüpfung mit der Külsheimer Straße (L 504) über den Kreisverkehr auf direktem Weg an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

In ca. 250 m Entfernung befindet sich darüber hinaus die Bushaltestelle "Külsheimer Straße" des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) unmittelbar östlich der Kreisverkehrsanlage Külsheimer Straße / L 504 / Königheimer Straße / Hauptstraße, die mit der Linie 971 Tauberbischofsheim- Külsheim – Wertheim und 2 Ruftaxilinien in kurzer fußläufiger Nähe die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

4.5
Grünflächen / Landschaft / Freiraum

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass der bis auf die bestehende Parkierungs- und Wegefläche unbebaute Quartierbereich "Tauberpark Teil 2" bzw. der relevante Planungsabschnitt differenzierte Vegetationsstrukturen aufweist.

Das Plangebiet wird überwiegend von einer kleinen Rinderweide eingenommen. Im südlichen Bereich des Entwicklungsbereichs befindet sich der mit Gehölzen eingerahmter Parkplatz.

Die Weide mittlerer Standorte nimmt dabei die Hälfte des Plangebietes ein und ist grasdominiert. Disteln und Trittzeiger wie Wegerich sind vorhanden. Durch Rinderbeweidung, vor allem im Bereich vor der Hotelterrasse und entlang des Hangs, ist der Bestand sehr lückig mit vielen offenen Bodenstellen. Hotelterrasse und Rinderweide sind durch einen breiten Streifen Fettwiese räumlich getrennt.

Die Hecke aus nicht heimischen Sträuchern entlang des bestehenden Parkplatzes südlich des Hotels besteht größtenteils aus Spierstrauch und Korallenbeere sowie Hasel, Flieder und Liguster.

Der gepflasterte Parkplatz ist von Gehölzen umgeben. Der Bereich südlich des Parkplatzes hat sich durch Sukzession zum Charakter eines Feldgehölzes entwickelt.

Der Grasweg in Verlängerung des zentralen befestigten Wegs vom Stammbergweg aus, weist nur Anzeichen einer geringen Nutzung auf und ist mit Moos bewachsen.

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet grenzen Gehölzbereiche in Form eines Erholungswalds an, der das Gesamtquartier als ablesbares räumliches Element abschließt.

Im Norden schließt der Frei- / Landschaftsraum zwischen der Külsheimer Straße (L 504) und dem Waldgebiet als Gras-Offenland mit abschnittsweisem Streuobstbestand, raumprägenden linearen Baumstrukturen im Verlauf der Külsheimer Straße punktuellen Hecken- / Strauchstrukturen sowie einem bereits bestehenden räumlich begrenzten Friedhofsbereich an den gesamten Entwicklungsbereich "Tauberpark" an.

Die Ortslage südlich des Stammbergwegs bzw. im Quartier "Ölberg" ist gekennzeichnet durch abschnittsweise großflächigere und typische Hausgartenstrukturen der Baugebiete der 1970er Jahre mit einem breiten Spektrum an Vegetationsstrukturen, insbesondere auch an Anzahl und Ausformung unterschiedlich ausgeprägten Baumstandorten.

4.6
Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" befindlichen Flächen / Grundstücke sind weitestgehend in Privateigentum.

Der Abschnitt innerhalb der Planungsgebietsabgrenzung der Erschließungs- / Verkehrsfläche des Flurstücks Nr. 435 (Weg) befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Tauberbischofsheim.

5
ABWÄGUNGSPROZESS

5.1
Bedarfsnachweis

Insbesondere auf Grund der aktuell konkret hohen Nachfrage in Tauberbischofsheim sowohl aus der Kernstadt selbst, den Stadtteilen und der Region, entspricht die Aufstellung bzw. Entwicklung des Quartiers "Tauberpark Teil 2" dabei in vollem Umfang den Zielsetzungen einer flexiblen, schnellen und bedarfsgerechten Möglichkeit zur Schaffung von zwingend erforderlichem zusätzlichem Wohnraum.

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken ist der Kernort von Tauberbischofsheim als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Hier soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen und die Wohnbauentwicklung konzentriert werden.

Die geplante begrenzte Erweiterung mit dem Schwerpunkt Wohnen entspricht dabei vollumfänglich dieser Zielstellung bei gleichzeitiger sinnvoller Nachnutzung der von der katholischen Kirche privatisierten Fläche und einer maßvollen sowie verträglichen, am Bestand bzw. aktuellen baulichen Entwicklung orientierten Nachverdichtung.

Die umso mehr, da mit der für das Planungsgebiet "Tauberpark Teil 2" getroffenen Ausweisung im Rahmen der Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans der VVG Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bestimmung für kirchliche und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, eine perspektivische Entwicklungsoption, insbesondere auch zur erweiterten wohnbaulichen Nutzung im Sinne des damaligen erzbischöflichen Knabenkonvikts und späteren Studienheims "St. Michael" verbunden war.

Das 1890/1891 errichtete, unter Denkmalschutz stehende ehemalige wurde vor einigen Jahre zum Hotel umfunktioniert. Dazu zählte auch eine komplette Neugestaltung des Restaurant- und Barbereichs sowie der früheren Kapelle in dem Gebäude.

Dies umso mehr, da sich der nordöstlich an das Planungsgebiet anschließende erste größere Bauabschnitt "Tauberpark Teil 1" momentan in der Aufsiedelung befindet und auf Grund der zwischenzeitlich vollständigen Vermarktung keine Flächenreserve mehr bietet.

Vor diesem Hintergrund ist es dabei zentraler strategischer Ansatz bzw. zwingende Voraussetzung, geeignete zusammenhängende Entwicklungsflächen zu generieren, um der schnellen Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht werden zu können.

Da von Seiten des betroffenen Grundstückseigentümers innerhalb des potentiellen Planungsbereichs bzw. der Gebietserweiterung "Tauberpark Teil 2" eine hohe Mitwirkungsbereitschaft und Eigeninitiative besteht, ist eine Umsetzung des Entwicklungsbereichs kurzfristig gewährleistet.

Darüber hinaus entspricht die aus dem geplanten Maß der baulichen Nutzung, der gewählten Bauweise und dem definierten Grundstücksflächenlayout resultierende Bruttowohndichte vollumfänglich dem im vorliegenden Regionalplan Heilbronn-Franken für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne bzw. für die Stadt Tauberbischofsheim vorgegebenen Mindestdichtewert von 60 EW/ha.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Tauberbischofsheim in Ausübung seiner planungshoheitlichen Verantwortung und unter Berücksichtigung der relevanten Abwägungsaspekte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tauberpark Teil 2" beschlossen.

5.2
Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des Gesamtquartiers "Tauberpark" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

– Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Frei- und Landschaftsraums.

– Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauungssituation im Verlauf der Kühlsheimer Straße (L 504), der Königheimer Straße und insbesondere dem bereits vorhandenen Hotelstandort innerhalb des Gesamtquartiers.

– Künftiges generelles Quartiererschließungsprinzip und Anbindung an das arrondierende übergeordnete Verkehrssystem sowie Gestaltungs- und Funktionstypus der verkehrlichen Quartierinnenerschließung.

– Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets "Tauberpark" in den angrenzenden Landschaftsraum und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5.3
Generelle Standorteignung

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Tauberpark Teil 2" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

– Die bestehenden Strukturen in den umgebenden Ortslagen, insbesondere im Bereich des unmittelbar östlich angrenzenden und zwischenzeitlich in Aufsiedelung befindlichen 1. Entwicklungsabschnitts des Quartiers "Tauberpark", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.

– Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden bzw. die Anbindung an das bestehende Verkehrssystem, gegebenenfalls durch eine Ertüchtigung des zentralen Wegeelements ist vollumfänglich gewährleistet.

– Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet bzw. wurde bereits dahingehend ausgelegt, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden begrenzten primär wohnbaulichen Entwicklung problemlos aufzunehmen.

– Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden örtlichen Strukturen erwarten.

– Der getroffene planungsrechtliche Rahmen stellt eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.

– Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

– Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" definieren.

6
PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die konkrete Grundlage für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung "Tauberpark Teil 2" bildet das Ergebnis der vorgeschalteten städtebaulich-entwurfskonzeptionellen Planungsphasen zur Entwicklung des Gesamtquartiers "Tauberpark", in der ein breites Spektrum an möglichen alternativen Entwicklungsszenarien aufgezeigt bzw. untersucht und umfassend diskutiert und abgewogen wurden.

Die Stadt Tauberbischofsheim unterstützt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der den grundsätzlichen planungsrechtlichen Rahmen, insbesondere zur Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Tauberbischofsheim geregelt. Dieser orientiert sich an dem bestehenden Vertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 1 (St. Michael)".

Dabei kann nachfolgendes städtebauliche Konzept bzw. Planungsziel für den Quartierabschnitt "Tauberpark Teil 2" als konsequente Erweiterung der bereits bestehenden Strukturen bzw. in aktueller Umsetzung befindlichen Entwicklung beschrieben werden.

6.1
Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet bzw. der relevante Grundstücksbereiche sollen insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs bzw. gemäß der Intension des Vorhabens im Zusammenhang mit der aktuell konkret hohen Nachfrage sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden unmittelbar angrenzenden Strukturen schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen.

Darüber hinaus soll mit der westlichen Erweiterung des Quartiers, insbesondere auch auf Grund der direkten Nachbarschaft zum Hotelstandort, die Option auf eine begrenzte ergänzende Nutzung z. B. im Sinne eines breit gefächerten Dienstleistungs- und gemischten Gewerbeangebots gewährleistet werden.

Vor diesem Hintergrund wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) getroffen.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da die angrenzenden Quartierbereiche, insbesondere auch im aktuell in Umsetzung befindlichen 1. Bauabschnitt, bereits eine vergleichbare Nutzungsstruktur aufweisen und auch keine nutzungsstrukturellen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" in der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu erwarten sind.

Durch diese nutzugsstrukturelle Weiterführung entsteht darüber hinaus ein räumlich und funktional klar definiertes Gesamtquartier "Tauberpark" bzw. ein nachvollziehbar zusammenhängender Nutzungsschwerpunkt mit der zentralen Hotellerie zwischen der Külsheimer Straße (L 504), der Königheimer Straße und dem Frei- / Landschaftsraum.

6.2
Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Erweiterungsbereichs "Tauberpark Teil 2" orientiert sich einerseits an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen und führt andererseits konsequent die im Rahmen des ersten Bauabschnitts "Tauberpark Teil 1" getroffenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten konsequent fort.

Es ist sowohl vor diesem Hintergrund, als auch auf Grund der relativen Höhenlage vorgesehen, die bauliche Höhenentwicklung der künftigen Bebauung im Planungsgebiet auf eine städtebaulich verträgliche und in die Gesamtsituation, gut integrierbare maximale Gebäudehöhe von 10,0 m zu begrenzen.

Gleichzeitig gewährleistet die vorgesehene bzw. mögliche Gebäudehöhe mit maximal 3 Vollgeschossen die Zielstellung einer harmonischen Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebenden Frei- und Landschaftsräume sowie insbesondere auch zur nach Denkmalschutzgesetz geschützten historischen Bebauung des benachbarten Hotelstandorts "Das Bischof".

Die Festsetzung der eingetragenen überbaubare Grundstücksgrenzen bzw. der Baufenster sind dabei so gewählt, dass eine optimale bauliche Flächenausnutzung und eine möglichst flexible Positionierung der künftigen Bebauung gewährleistet ist, bei gleichzeitiger Wahrung der gesetzlichen Abstandsvorschriften sowie der städtebaulich-räumlich verträglichen Abstände zu den öffentlichen Erschließungselementen.

Dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgend, schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" deshalb auf der Grundlage der geplanten baulichen Intension die Voraussetzung zur Realisierung einer Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen flächensparenden verdichteten Nutzungsstruktur.

Somit gewährleisten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" definierten Parameter eine optimale städtebauliche Integration der künftigen Bebauung in die umge-

benden baulich-räumlichen Strukturen des Gesamt-Nutzungsschwerpunkt "Tauberpark" im Quartier zwischen der Külsheimer Straße (L 504) und der Könighimer Straße bzw. einen angemessenen und verträglichen und qualitätsvollen Beitrag zur Komplettierung der bereits bestehenden sowie aktuell in Umsetzung befindlichen baulichen Strukturen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft darüber hinaus analog der Festsetzungen im Quartierabschnitt des "Tauberparks Teil 1" auch die Voraussetzung einer zeitgemäßen Gebäudeausbildung mit Flachdachausformung bei der auf Grund der ökonomischen Flächenausnutzung bei gleichzei-tiger optimierter Wirtschaftlichkeit eine aktuell hohe Nachfrage besteht.

Dabei werden Dacheingrünungen für Flachdächer innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verpflichtend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" aufgenommen um einerseits bei dieser Dachauswahl eine optimale Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit den vorhandenen unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraum zu gewährleisten und andererseits den mit der vorgesehenen Entwicklung verbundenen Verlust von Grünflächen teilweise zu kompensieren.

Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärmminderung, etc.) sowie zu einer attraktiven Aufsicht aus den Höhensituationen des oberhalb des Planungsgebiets liegenden Freiraumes bei.

Auf der Grundlage der beschriebenen bzw. getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist darüber hinaus die Einhaltung bzw. Umsetzung der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 für Tauberbischofsheim als Mittelzentrum vorgegebenen Dichtewerte vollumfänglich gewährleistet bzw. es ist durch die geplante, primär wohnbauliche Bebauung bzw. Nutzung sichergestellt, dass die für Tauberbischofsheim konkret definierte Bruttowohndichte von 60 EW/ha ablesbar überschritten wird.

6.3
Verkehrs- und Erschließungskonzept

Da der Planungsbereich, wie bereits umfassend erörtert, insbesondere von dem zentralen öffentlichen Verkehrselement bzw. Zufahrtsweg vom Stammbergweg aus sowie im südlichen Randbereich vom Stammbergweg selbst erschlossen wird, ist grundsätzlich eine öffentliche (verkehrliche) Erschließung vollumfänglich gewährleistet.

Die Erschließung des Planungsgebiets "Tauberpark Teil 2" kann unabhängig von dem momentan in Realisierung befindlichen inneren Straßensystem des 1. Bauabschnitts ausschließlich über den bereits vorhandenen Stammbergweg, der unmittelbar mit der Königheimer Straße verknüpft ist bzw. im weiteren Verlauf über den bestehenden Zufahrtsweg erfolgen.

Über den Stammbergweg der gegebenenfalls im Zuge der gesamten Quartiersentwicklung gestalterisch und funktional ertüchtigt wird, ist bereits heute der Hotelstandort bzw. der dem Hotelhauptgebäude unmittelbar vorgelagerte Parkierungsschwerpunkt erschlossen.

Auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Baugrundstücke innerhalb des Planungsgebiets "Tauberpark Teil 2" sowie des Hotelbetriebs und dem Eigentümer der angrenzenden Parkplatzfläche, die dem Gastronomiebetrieb zugeordnet ist, kann die Zufahrt zum nördlichen Quartierabschnitt des Planungsgebiets entweder von Osten über den Parkplatz, der an das öffentliche Verkehrselement angebunden ist oder durch den abschnittsweisen Ausbau des Graswegs direkt von Süden aus erfolgen.

Es kann bei einer möglichen Erschließungssituation über den Parkplatz und dem dabei gegebenenfalls erforderlichen Rückbau der damit verbundenen Stellplätze sowie die durch die Überbauung des südlichen Quartierabschnitts ebenfalls entfallenden Parkraum davon ausgegangen werden, dass in der Summe für das Gesamtquartier "Tauberpark" bzw. den Hotelbetrieb kein Stellplatzdefizit entsteht, da der Nutzungsschwerpunkt bereits über das bauplanungsrechtlich notwendige Maß hinaus Parkplätze verfügt und darüber hinaus im Zuge der

Umsetzung des 1. Bauabschnitts weitere öffentliche Stellplätze z. B. in Form einer Quartiers-Parkierungsanlage / Parkhaus, insbesondere auch für Hotelgäste entstehen.

Die Erschließung des südlichen Grundstücksbereichs des Quartiers "Tauberpark Teil 2" kann sowohl unmittelbar vom Stammbergweg, als auch dem bestehenden ausgebauten Abschnitt des zentralen öffentlichen Erschließungselements / Zufahrtswegs aus stattfinden. Dieses Mischverkehrselement bleibt dabei in seiner bestehenden Ausformung bzw. Regelquerschnitt erhalten, insbesondere da es bereits aktuell die verkehrliche Erschließung des Parkierungsschwerpunktes übernimmt. Ein Ausbau wäre im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung im Bereich "Tauberpark Teil 2" aus verkehrlich-funktionaler nicht zwingend erforderlich.

Generell ist die Herstellung eines erforderlichen Parkierungsangebots im Rahmen der baulichen Entwicklung bzw. künftigen Art der baulichen Nutzung "Tauberpark Teil 2" sowohl in Form von ebenerdigen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken als auch in Tiefgaragenebene möglich. Auf Grund der bestehenden topographischen Situation könnte dabei die Erschließung / Zufahrt der jeweiligen Tiefgarage entweder für den nördlichen Abschnitt von dem Zufahrtsweg bzw. bestehenden Parkplatzbereich oder für das südliche Grundstück vom Stammbergweg auch ohne ausgeprägte Rampensituationen relativ eben erfolgen.

Der Graswegeabschnitt des zentralen öffentlichen befestigten Mischverkehrselements vom Stammbergweg aus bleibt, soweit er nicht teilweise zur Erschließung des nördlichen Grundstückbereichs ertüchtigt werden muss, erhalten und dient der naturbelassenen fußläufigen Anbindung an das äußere Wegenetz bzw. der Zugänglichkeit in den unmittelbar angrenzenden Landschafts- bzw. ortsnahen Erholungsraum. Der Grasweg auf dem Flurstück Nr. 433 kann dabei zugunsten der baulichen Entwicklung entfallen

Vor diesem Hintergrund lässt sich zusammenfassend nochmals feststellen, dass das Planungsgebiet in Form der westlichen Quartierserweiterung bzw. generell das Gesamtquartier "Tauberpark" durch die vorhandene unmittelbare Verknüpfung mit dem bestehenden, insbesondere auch überregionalen öffentlichen Verkehrsnetz sowie der nachhaltigen Einbindung in das ÖPNV- / Bussystem eine hohe Standortgunst aufweist.

6.4
Grün- und Freiflächenkonzept

Dieser Teilaspekt stellt in den vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Fachplanungsbüro Helbig Umweltplanung in einem dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen dienenden grünordnerischen Beitrag behandelt

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten ist grundsätzlich festzustellen, dass das bereits auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 1" definierte bzw. sich aktuell in Umsetzung befindliche Maßnahmenkonzept im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanung bzw. der westlichen Quartierserweiterung "Tauberpark Teil 2" konsequent fortgeführt wird.

Als zentraler grünordnerischer Schwerpunkt innerhalb des Planungsgebiets ist im Zwischenbereich der beiden Bauabschnitte die Herstellung eines Spielplatzes mit hoher funktionaler Wirkung insbesondere auch in den Quartierabschnitt "Tauberpark Teil 1" mit dem unmittelbar angrenzenden Gastronomiebetrieb bzw. der damit verbundenen bestehenden Außenterrasse / Außengastronomie, dem Hotelstandort und den Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Spielplatzfläche wird außerhalb der anzulegenden Spielflächen und -geräte als kurzrasige Wiesenfläche entwickelt und randlich durch die Pflanzung einzelner Sträucher oder Bäume eingegrünt.

Zwischen dieser Spielplatzfläche und dem das Planungsgebiet nördlich begrenzenden landwirtschaftlichen Wegeelement, ist insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen die Entwicklung einer Ausgleichsfläche für die Zauneidechse erforderlich und durch geeignete Maß-

nahmen vor Nutzung oder Bespielung zu schützen. Diese Sicherung kann z. B. durch eine Auszäunung der Fläche mit einem Holzzaun erreicht werden.

Hierfür wird die Fläche durch Ansaat als extensive artenreiche Wiesenfläche als Nahrungshabitat entwickelt. Ergänzend werden auf der Fläche Habitatstrukturen für Zauneidechsen im Sinne von Versteckmöglichkeiten in Form von Reisig- / Totholzhaufen angelegt. Im Randbereich der Maßnahmenfläche sind Strauchpflanzungen als Gruppe vorgesehen.

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und durch Pflege dauerhaft zu sichern. Die Anlage von ökologisch nicht wertvollen Schottergärten (schotter- überdeckte Flächen) wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird vor diesem Hintergrund deutlich, dass das gewählte Konzept eine noch wirksame Durchgrünung des bestehenden Quartiers und teilweise Ausgleich und Ersatz des zukünftig wegfallenden momentanen Freiraums durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich des Planungsgebiets gewährleistet.

Hierzu tragen ebenfalls die konkret definierten Vorgaben zur flächigen Dachbegrünung bei, die einen grundsätzlich nachhaltigen und wirkungsvollen ökologischen Beitrag zur optimalen Integration des Bauvorhabens in die vorhandenen arrondierenden Strukturen leisten.
Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich aus der Entwicklung des Plangebiets "Tauberpark Teil 2" bzw. der Aufstellung des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, keine Beeinträchtigung der bestehenden Freiraum- bzw. Grünstrukturen insbesondere in den in den unmittelbar angrenzenden Landschafts- und Quartierbereichen ableiten lässt.

6.5
Ver- und Entsorgung

6.5.1
Trinkwasserversorgung

Zum Thema Wasser- und Löschwasserversorgung wurden umfangreiche Gespräche und Untersuchungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Tauberbischofsheim, dem Büro WALTER Ingenieure, dem Kreisbrandmeister, Herrn Geyer und der Grundstücksgesellschaft Tauberpark geführt.

Auf dieser Grundlage ist im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens die konkrete Versorgung des Planungsgebiets mit den relevanten Planungsbeteiligten abzustimmen.

Druckerhöhungsanlagen in der jeweiligen Haustechnik sind, soweit erforderlich, zu berücksichtigen.

6.5.2
Löschwasserversorgung

Die Berechnung und Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs (Grundschutz und Objektschutz) ist für das Plangebiet vorzusehen. Erforderlich ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mind. 96 m^3/h über mindestens 2 Stunden (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i. V. m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Eine komplette Löschwasservorhaltung über das öffentliche Trinkwassernetz ist voraussichtlich nicht möglich.

Maßnahmen, die den Objektschutz betreffen, sind im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

In Absprache mit dem Kreisbrandmeister werden seitens des Vorhabensträgers rechtzeitig vor Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bzw. der konkreten Bebauung, entsprechende zielführende Maßnahmen (Zisternen / Flachtanks) ergriffen.

6.5.3
Abwasserbeseitigung / Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

In den bestehenden Mischwasserkanal in der Königheimer Straße, mit Weiterleitung durch die Obere Hauptstraße, wird das anfallende Schmutzwasser und der gedrosselte Abfluss von den Grundstücken innerhalb des Planungsgebiets "Tauberpark Teil 2" bzw. die an den Weg Flurstück 435 angrenzen, eingeleitet werden.

Die Drosselwassermenge wird in Absprache mit der Stadt noch abschließend festgelegt, um die Kläranlage bestmöglich zu entlasten.

6.5.4
Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

7
UMWELT- UND NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg, hat im Rahmen des "Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" vom 05.11.2025 untersucht, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" entstehen und die Möglichkeiten der gegebenenfalls erforderlichen Überwindung aufgezeigt.

Darüber hinaus hat das Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG in seiner "Schallimmissionsprognose" und seinem ergänzenden Kurzbericht "Zuordnung der Schallschutzmaßnahmen bei Bebauung der Baufelder 1 bis 9" jeweils vom 22.06.2023 die Verkehrslärm- sowie die Gewerbelärmimmissionen im Gesamt-Plangebiet "Tauberpark" (Teil 1 und 2) und die vom Gesamt-Plangebiet in der Umgebung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt und gemäß den entsprechenden Richtlinien bewertet sowie die definierten Schallschutzmaßnahmen den Baufeldern 1 bis 9 zugeordnet.

7.1
Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Das Fachplanungsbüro Helbig Umweltplanung hat im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung bzw. des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieser gewerblichen Erweiterung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

7.1.1
Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:
Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mögliche Verbotstatbestände durch die baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Zauneidechsen, Fledermäuse). Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittel- bis hochwertiger Biotopwertigkeit (Fettweide, Feldgehölz)
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,17 ha

- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,17 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Landschaftsraums
- Kleinflächiger Verlust von Weidefläche.

Daraus ergeben sich folgende erhebliche Konflikte:

- Verlust von Brut-/Nahrungshabitaten für Vögel und Jagdhabitate von Fledermäusen durch Entfall von Gehölzen
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Baubedingte Tötung, Verletzung und Störung einzelner Tiere
- Anlagebedingte Tötung und Verletzung durch Vogelschlag
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Erhöhung des Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verlust klimatisch aktiver Flächen
- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust eines wertgebenden Feldgehölzes

7.1.2
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.
Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung (Fällungen) außerhalb der Brutperiode der Vögel (im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Bauzeitenbeschränkung (Rodung von Wurzelstubben) auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse von April bis August
- Vergrämung / Abfang und Umsiedlung der vorkommenden Population der Zauneidechse
- Vermeiden von Bodenverdichtungen in nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage von privaten Grünflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Ober-/Unterbodens innerhalb des Vorhabenbereiches

– Vermeiden von Bodenverdichtungen im Bereich der nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen
– Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Zugängen auf Grundstücksflächen
– Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
– Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen vorgezogen umgesetzt (vgl. Tauberzoo 2022):

– Anbringen von 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter (2x Meise und 1x Star) und je 4 Fledermausflach- und rundkästen
– Anlage von Habitatstrukturen (Schnittguthaufen, Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer)

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen wird die folgende planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme herangezogen:

– A1 "Streuobstpflanzung“

7.1.3
Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie die grüngestalterischen Maßnahmen reichen zur Kompensation für das Schutzgut "Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt" nicht aus. Es verbleibt ein Defizit von -20.687 Ökopunkten für das Schutzgut.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Defizit von -19.554 Ökopunkten.

Dem Vorhaben wird die planexterne Maßnahme A1 "Streuobstpflanzung" mit einem Aufwertungspotential von 40.800 Ökopunkten zur Kompensation der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zugeordnet.
Durch die Kompensationsmaßnahme kann das Defizit des Vorhabens vollständig ausgeglichen werden.

7.1.4
Prüfung von Planungsalternativen

Im Zuge der Vorhabenplanung wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verkleinert und die Inanspruchnahme hochwertiger Biotoptypen und Böden somit reduziert.

7.1.5
Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendige Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.
Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Tauberbischofsheim zu prüfen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

7.2
Immissionsschutz

Von der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG wurde im Rahmen der seinerzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung für das Gesamtquartier "Tauberpark" (jetzt "Tauberpark Teil 1" und Tauberpark Teil 2") untersucht in wie weit die vorhandenen relevanten Schallquellen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursacht werden und die Möglichkeiten der erforderlichen Überwindung aufgezeigt.

Im Zuge dieser Gutachten von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg wurden die Verkehrslärm- sowie die Gewerbelärmimmissionen im gesamten Plangebiet ("Tauberpark Teil 1 und Teil 2") und die vom gesamten Plangebiet in der Umgebung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Als Grundlage für das unten zitierte Gutachten wurde die Schallimmissionsprognose zum Umbau und Umnutzung des Hotels St. Michael / Das Bischof mit Restaurant in Tauberbischofsheim, Stammbergweg 1, Berichtsnummer X0447.002.01.001 vom 05.07.2021 gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, herangezogen.

7.2.1
Schallimmissionsprognose Verkehrslärm

Gemäß der Schallimmissionsprognose Berichtsnummer X0447.003.01.002 vom 26.06.2023, gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, werden für den Verkehrslärm im Gutachten unter Punkt 7.3 folgende Aussagen getroffen:

Die durch den Straßenverkehr auf der Külsheimer Straße und Königheimer Straße sowie dem Stammbergweg zu erwartenden Beurteilungspegel halten im Tageszeitraum die jeweiligen Orientierungswerte (OW) im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet ("Tauberpark Teil 1 und Teil 2") ein.

7.2.2
Schallimmissionsprognose Gewerbe

Gemäß der Schallimmissionsprognose Berichtsnummer X0447.003.01.002 vom 26.06.2023 gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, sind unter Punkt 5.4 Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

Die möglichen Konfliktpunkte durch den Betrieb des Hotels und der Gastronomie und der Wohnnutzung wurden geprüft, die Vorgabewerte der DIN 18005 und der TA Lärm werden beachtet.
Aus der geplanten Gesamtnutzung ergeben sich keine unzulässigen Lärmimmissionen.

7.2.3
Maßnahmen zum Immissionsschutz

Auf Grund der vorgenannten Gutachten werden folgende Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung und Bebauung der einzelnen Grundstücke im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 1" umgesetzt:

- Der der Gastronomie zugeordnete Parkplatz (Grundstück Nr. 13, unmittelbar östlich an das nördliche Baugrundstück angrenzend) wird entlang der westlichen Hälfte mit einer Lärmschutzwand eingehaust (vgl. Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ("Tauberpark Teil 1"). Zusätzlich wird dieser Bereich des Parkplatzes mit einem Dach versehen.
- Die 3 Parkplätze im Innenhof werden zum Schutz der Wohnbebauung ebenfalls eingehaust.
- Für Raucher werden sowohl bei der Gastronomie als auch vor dem Hotel spezielle Raucherbereiche ausgewiesen. Die Raucherbereiche werden mit Schallschutzmaßnahmen ausgestattet.
- Die Fahrbahnbeläge innerhalb des Bauabschnitts "Tauberpark Teil 1" werden mit lärmminderndem Asphalt ausgeführt.

Die Einhausung des Parkplatzes (Grundstück Nr. 13, unmittelbar östlich an das nördliche Baugrundstück angrenzend) kann dann erfolgen, wenn die Wohnbebauung im Umfeld des Parkplatzes bzw. im Planungsgebiet "Tauberpark Teil 2" realisiert wird. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme seitens Wölfel vorgelegt (Zuordnung der Schallschutzmaßnahmen bei Bebauung der Baufelder 1 bis 9, Kurzbericht X2041.001.01.001 vom 22.06.2023).

8
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1
Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet bzw. den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" wird entsprechend seiner vorgesehenen primären Nutzungsart sowie den bestehenden strukturellen Randbedingungen, insbesondere den definierten planungsrechtlichen Parametern des 1. Bauabschnitts "Tauberpark Teil 1" die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) getroffen.

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB einerseits den Zielen der Raumordnung anzupassen und andererseits auf knappe Flächenressourcen für primäre Wohnnutzung in innerörtlichen Reserveflächen bzw. bereits im Flächennutzungsplan als Bestand ausgewiesene Flächen zu reagieren, werden darüber hinaus entsprechende Regelungen getroffen und eine konkurrierende Einzelhandelsnutzung bzw. Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Tankstellen sind insbesondere auf Grund der städtebaulichen Bedeutung und umwelträumlichen Randbedingungen, insbesondere den bestehenden freiräumlichen Strukturen im weiteren westlichen Quartierabschnitt, sowie dem Konfliktpotential mit dem angestrebten primären Nutzungsspektrum innerhalb des Planungsgebiets, nicht zulässig.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind auf Grund ihres Konfliktpotentials, insbesondere mit der bestehenden bzw. den primär vorgesehenen Nutzungsstrukturen im Bereich des 1. Bauabschnitts "Tauberpark Teil 1" und den damit verbundenen voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen ebenfalls unzulässig.

8.2
Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass sie perspektivisch einen möglichst flexiblen Rahmen zur Entwicklung der relevanten Grundstücksbereiche schafft.

Generelles Ziel der Planung ist dabei im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden die primäre Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, welches mit einer verträglich verdichteten Bebauung erreicht werden soll.

Dabei wird gemäß diesen Grundsatzes bzw. planungsrechtlichen Vorgabe der Ansatz verfolgt, die Flächeninanspruchnahme bestmöglich auszunutzen, um dem hohen Wohnraumbedarf gerecht zu werden und eine weitere Boden- und Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle – insbesondere im weiteren Außenbereich – zu vermeiden.

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in die umgebenden Strukturen, insbesondere in die bereits vorhandenen bzw. aktuell in Umsetzung befindlichen baulichen, topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten zu gewährleisten, werden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit Höhenangaben in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Dabei berücksichtigen sowohl diese Höhenfestsetzung, als auch das zulässige Spektrum der Bebauungsintensität die Vorgaben des aktuellen Regionalplans Heilbronn-Farnken.

8.3
Bauweise

Vor dem Hintergrund der eher begrenzten räumlichen Grundstücks-Flächenlayouts sowie in konsequenter Fortsetzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen, wird für das Planungsgebiet die offene Bauweise mit einer Zulässigkeit von Gebäuden (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) bis höchstens 50,0 m Länge ermöglicht.
Dies gewährleistet sowohl eine funktionale und wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit und kann auch eine gute Integration in die unmittelbar benachbarten natur- und freiräumlichen Randbedingungen sicherstellen.

8.4
Verkehrsflächen

Die Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück Nr. 435) vorgenommene Aufteilung in Mischverkehrsfläche / befestigten Weg und Grasweg trägt generell keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge weiterer ingenieurtechnischer Planungen bzw. insbesondere im Zuge der konkreten Erschließungserfordernis des nördlichen Quartierabschnitts geändert werden.

9
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1
Gestaltungsvorschriften

Sämtliche Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 1" zu den Aspekten

- Dächer
- Fassaden
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Gestaltung der Stellplatzflächen

sind so gewählt, dass sie die spezifischen Anforderungen der vorgesehenen Bebauungsmaßnahme ermöglichen, und eine optimale Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortsbereiche gewährleisten.

9.2
Dachform und Dachgestaltung

Die definierte Vorgabe zur Dachausbildung setzt einerseits im Sinne der städtebaulich einheitlichen Gesamt-Quartierausbildung die bereits vorhandenen bzw. in dem unmittelbar angrenzenden Quartierabschnitt "Tauberpark Teil 1" definierten Dachstrukturen konsequent fort und stellt andererseits eine gute Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortssituationen sicher.

Die Vorgaben in diesem Zusammenhang sind dabei so gewählt, dass sie generell ein breiteres Spektrum an (Dach-)Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, der Umsetzung von ergänzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur künftigen Bodenversiegelung, der Rückhaltung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers, der verträglichen Integration der geplanten Baukörper in das umgebende Landschaftsbild sowie der Einsehbarkeit des Gebiets vom umliegenden Landschaftsraum aus, sind die Dächer flächig / anteilig dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen außerdem die Kombination der verbindlichen Dachbegrünung mit der Einrichtung von Photovoltaikanlagen, wenn gewährleistet ist, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.