

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Untereisesheim
Gemarkung: Untereisesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Hauptstraße 15“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Untereisesheim, zwischen der Hauptstraße und der Friedenstraße. Es umfasst das Flurstück 1339/6.

Im Osten und Westen befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, im Norden und Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Gemeinde Untereisesheim liegt ein konkretes Baugesuch für das Flurstück 1339/6 vor. Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung ist geplant, auf der Fläche einer nicht mehr genutzten, innerörtlich gelegenen, landwirtschaftlichen Hofstelle 5 Mehrfamilienhäusern, samt einer dazugehörigen Tiefgarage und zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen zu errichten.

Durch diese Maßnahme kann dem in Untereisesheim gegebenen Wohnraummangel begegnet werden.

Eine Nachverdichtung durch die Umwandlung untergenutzter Flächen hin zu einer Wohnnutzung an dieser Stelle, ist aufgrund der zentralen und integrierten Lage im gewachsenen Ortskern sinnvoll und gewünscht. Die vorliegende Bauanfrage wird zum Anlass genommen, um diese Nachverdichtung zu ermöglichen, wodurch auch dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden kann.

Das Plangebiet ist durch einen Bebauungsplan überplant, dessen Festsetzungen, u.a. der Baugrenzen, Anzahl der Vollgeschosse und zulässigen Dachneigung und Dachform, eine Bebauung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulassen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Neckarsulm - Erlenbach - Untereisesheim als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine ggf. notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Hof-feld - Krappenbäumle“ aus dem Jahr 1969 überplant, der im östlichen Teil des Plangebiets ein Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) und im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festsetzt. In der Mitte des Plangebiets liegt ein Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt leicht von Nord und West nach Südost. Die Hochpunkte liegen im Norden und Westen bei etwa 162,5 bzw. 162,0 m üNN, der Tiefpunkt am südöstlichen Gebietsrand bei etwa 159,5 m üNN.

Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, einer großen Scheune und einem Stallgebäude sowie einem Garagegebäude bebaut. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche sowie befestigte Zufahrten und Stellflächen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die im Innenbereich gelegene und aktuell teilweise untergenutzte Fläche einer Nutzung durch eine moderne Wohnanlage zuzuführen und damit innerörtlichen und zentrumsnahen Wohnraum zu schaffen. Das geplante Vorhaben umfasst in Summe 5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwischen 7 und 11 Wohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage und zusätzliche offene Stellplätze. Insgesamt sind maximal 46 Wohneinheiten vorgesehen. Das Projekt schließt im Osten an die Hauptstraße und im Westen an die Friedenstraße an. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzungen.

Die Mehrfamilienhäuser sind mit jeweils drei Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss und mit einem begrünten Flachdach geplant. Höhenmäßig fügen sich die geplanten Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Die Gebäude orientieren sich hinsichtlich ihrer Flucht an dem umliegenden Bestand. Entlang der östlichen und westlichen Gebietsränder sind die oberirdischen Stellplatzflächen vorgesehen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich durchgehend erdüberdeckt unter den vorgesehenen 5 Mehrfamilienhäusern erstrecken soll.

Um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu den jeweiligen Wohnungen zu gewährleisten, werden die 5 Mehrfamilienhäuser jeweils mit einem Aufzug versehen, welcher jede Wohnebene mit dem gemeinsamen Untergeschoss und der Tiefgarage verbindet.

In den 5 Mehrfamilienhäusern ermöglichen 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4 Zimmerwohnungen mit ca. 60 bis 100 m² eine gute Durchmischung unterschiedlicher Haushaltsgrößen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet in Summe 5 Mehrfamilienhäuser, unterirdische Stellplätze (Tiefgarage), weitere überdachte und offene oberirdische Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung für das geplante Vorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 ermöglicht einen dem Planungszweck entsprechenden Gestaltungsspielraum sowie zudem eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung und dennoch genügend Raum für Freiflächen.

Da die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht wird, erfolgt eine Freistellung von wasserdurchlässigen Stellflächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die maximale Höhe baulicher Anlagen (HGP) jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze definiert. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die im obersten Geschoss geplanten Rückversätze im Sinne der Staffeldachgeschosse, ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauGB) festgesetzt. Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Durch die Festsetzung wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist die Dachform „Flachdach“, mit verpflichtender extensiver Dachbegrünung (Retentionsdach). Hierdurch wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da die Begrünung den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll vornehmlich in einer Tiefgarage sowie auf offenen Stellplätzen erfolgen. Für die insgesamt maximal 46 möglichen Wohneinheiten sind 57 Tiefgaragenstellplätze sowie zusätzliche 12 oberirdische Stellplätze und somit in Summe 69 Stellplätze vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze wird so auf 1,5 pro Wohnung erhöht, um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu stärken und gleichzeitig ein Ausweichen auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern. Die Belange des Verkehrs sind somit nicht beeinträchtigt, der Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Baugrundstück gedeckt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder sind innerhalb der Gebäude und Räumlichkeiten in der Tiefgarage untergebracht.

6. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen zirka 50m entfernt an der Ecke Friedenstraße – Mittelstraße in Form des Spielplatzes, der somit innerhalb einer fußläufig gut erreichbaren Entfernung liegt. Es wird vertraglich vereinbart, dass dieser bestehende Spielplatz im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ertüchtigt wird.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die nicht überdachten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verringerung des abzuführenden Regenwasserabflusses erzielt und die Grundwasserneubildung verbessert.

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie der hohen Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl.

Auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5° sind mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen (Retentionsdach). Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung sowie Abflussverzögerung und erwirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der durch die Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus stellen diese Flächen einen Standort für Vegetation dar und bilden somit auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

Das Plankonzept beinhaltet eine Durchgrünung des Plangebiets durch einen Pflanzzwang von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen sowie 2 Laubsträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche. Dies dient der Kompensation der Flächenversiegelung und somit auch dem Klimaschutz. Zudem dient dies der Gestaltung des Gebietes.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über einen Anschluss an die Hauptstraße im Südosten des Plangebiets. Ein entsprechender Zufahrtsbereich ist festgesetzt. Die offenen Stellplätze sind über die jeweils angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen, Hauptstraße im Osten und Friedenstraße im Westen. Die innere fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Fußweg entlang des nördlichen Gebietsrands, der im Rahmen der Realisierung des Vorhabens hergestellt wird. Am östlichen Rand des Plangebiets ist zwischen den Längsparkständen und den Gebäuden eine zusätzliche Fußwegeverbindung vorgesehen, die in nördlicher Richtung an diesen Fußweg anschließt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur in den angrenzenden Straßen Hauptstraße und Friedenstraße. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

Die zu entsorgenden häuslichen Abfälle werden vorwiegend im Untergeschoss der Wohnanlage räumlich separat und ordnungsgemäß in den notwendigen Abfallbehältnissen gesammelt. Zur regelmäßigen Entsorgung der Hausabfälle werden die dafür vorgesehenen geschlossenen Behältnisse zur Abholung im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage bereitgestellt.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	33 Ar
-------------------------------	-----	-------

10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (siehe Anlage 2 der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.12.2022

Käser Ingenieure

Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zum Pflanzzwang

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Schäfer Wohnbau GmbH
Nordstraße 5
74196 Neuenstadt a. K.

angefertigt durch:

kühn architekten
Siebeneicher Str. 7
Dieter Kühn, Dipl.-Ing. (FH)
74626 Bretzfeld-Schwabbach

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Oktober 2022)

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

LEGENDE

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6