



Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schafbuckel II, 1. Änderung“

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Stand: Erneuter Entwurf, 27.11.2023

Entwurf

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Im Zuge des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans „Schafbuckel II“ ist im städtebaulichen Entwurf in der zentralen Gebietsmitte eine besondere Wohnform vorgesehen, im Rahmen derer ein Wohnen in Form eines gebietsprägenden Geschosswohnungsbaus zugeordnet zum Quartiersplatz entwickelt werden sollte. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schafbuckel II“ sieht hier im Baufeld WA 4 andockend an den Quartiersplatz ein großes Baufenster mit einer dreigeschossigen Bebauungsoption und einer offenen Bauweise vor. Aufgrund der Größe des Baufeldes wurde die Bezugshöhe in zwei räumliche Teilbereiche differenziert. Zum Plangebietsrand hin wurde (ebenfalls noch im Kontext des besonderen Wohnens) im Baufeld WA 1 eine kleinteiligere Wohnbebauung mit maximal zwei Geschossen und einer Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auf Grundlage der nun mittlerweile vorliegenden Planung von Axel Höer Architekten, Bad Lausick hat sich das Bauvorhaben nun weiter konkretisiert. Dabei wurde deutlich, dass zur Umsetzung des aktuellen Bauvorhabens einzelne Festsetzungen in den bisherigen Baufeldern WA 4 und WA 1 (Randbereich) angepasst werden müssen.

Darüber hinaus sind im städtebaulichen Entwurf wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schafbuckel II“ Optionen für kleinteiligen Geschosswohnungsbau an der Gebietseinfahrt von der Kirschenstraße wie auch am Südwestrand des Kinderspielplatzes vorgesehen. Auch hier hat sich bei den konkretisierenden Planungen gezeigt, dass zur Umsetzung des dem Bestandsbebauungsplans zugrunde gelegten städtebaulichen Entwicklungsziels eine Erweiterung der Ausnutzung mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO erforderlich ist, um die Parkierung auf den Baugrundstücken geordnet unterzubringen.

Desweiteren ist auf Flurstück 2371 und 2375 eine Anpassung der Baugrenze vorgesehen, um eine bereits erteilte Befreiung nachzuführen und eine Gleichbehandlung im Abstand der Baugrenze zum Erschließungsstich der Clara-Zetkin-Straße zu vollziehen.

Zudem hat der Gemeinderat als Folge einer Diskussion zu naturnahen privaten Grün einen Grundsatzbeschluss gefasst, bei künftigen Bebauungsplänen jeweils eine Festsetzung zur Verhinderung von Steingärten aufzunehmen. Deshalb sollen auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Schotterungen von privaten Freiflächen im Kontext des § 21a des novellierten Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg explizit ausgeschlossen und die bereits vorhandene Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der entstehenden Grünflächen in diesem Aspekt klargestellt werden. Ebenso sind Änderungen im Hinblick auf Kombination einer PV-Nutzung mit einer Dachbegrünung und im Hinblick auf Bodenabstände mit dem Ziel einer Durchwanderbarkeit für Kleintiere vorgesehen.

In der Summe sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schafbuckel II“ die oben dargelegten Ziele verfolgt und umgesetzt werden.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

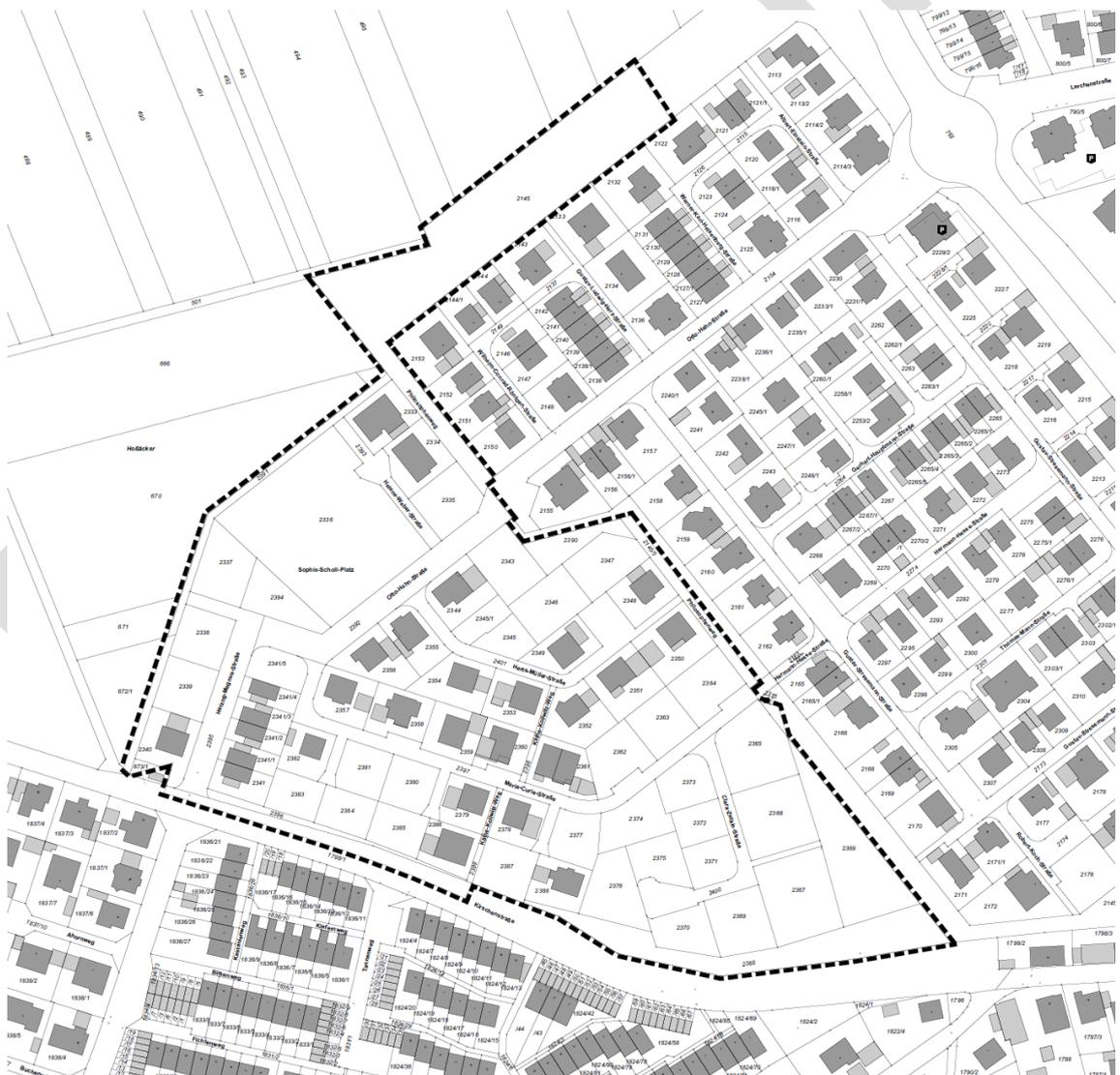
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Schafbuckel II, 1. Änderung“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans „Schafbuckel II“.

Dieser beinhaltet ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf der Gemarkung Untereisesheim:

Flst. 673/1, 1798/1, 2145, 2145/5, 2145/6, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2341/1, 2341/2, 2341/3, 2341/4, 2341/5, 2343, 2344, 2345, 2345/1, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400 und 2401.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,9 ha.

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.,



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zunächst als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt wurden.

Aufgrund der nun konkretisierten Planung des Geschosswohnungsbaus am Quartiersplatz, sowie der im Rahmen der im Dezember 2020/Januar 2021 durchgeführten Entwurfsoffenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden zusätzliche Änderungen erforderlich.

Nach Auskunft eines hinzugezogenen Fachanwalts spricht nun viel dafür, dass die Änderungen in Summe den Grundzug der Planung des Ausgangsbauungsplans berühren. Die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 BauGB ist somit nicht mehr zu empfehlen. Es erfolgt daher ein Wechsel auf ein Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, welche jedoch zu weiten Teilen aus dem bisherigen Bestandsbebauungsplan abgeschichtet werden kann.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) wird jedoch verzichtet, da die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits im Rahmen der zum Verfahren nach § 13 durchgeführten Entwurfsoffenlage über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert wurden und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhalten haben.

3 Planungskonzept

Den Änderungen in den Baufelder WA 4 und 5 liegt eine Planung von Axel Höer Architekten zugrunde.

Abb.: Vorplanung, Grundriss EG, Axel Höer Architekten, Bad Lausick, Stand 14.07.2023



4 Begründung der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan veränderten planungsrechtlichen Festsetzungen und Änderungen in der Plandarstellung

4.1 Ziffer A 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Grundflächenzahl, GRZ)

Modifikation:

Erhöhung der Option der Überschreitung der festgesetzten GRZ mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO von 0,6 auf 0,9

Bislang war im Bestandsbebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt, in der Konsequenz war eine Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 möglich (Überschreitung von 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ). Es hat sich hierbei gezeigt, dass diese Überschreitung letztlich nicht oder nur äußerst knapp ausreicht, um den beabsichtigten Geschosswohnungsbau wie auch das gemeinschaftliche Wohnen im Hinblick auf die in C 6 der Örtlichen Bauvorschriften geforderte Zahl an Stellplätzen anteilig über eine Unterbauung in einer Tiefgarage umzusetzen. Die nun in der 1. Änderung festgesetzte weitergehende Überschreitung bis zu dem in § 19 (4) BauNVO definierten Höchstwert von 0,9 soll es ermöglichen, insbesondere die Parkierung für das als Planungsziel des Bestandsbebauungsplans formulierte gemeinschaftliche Wohnen und den kleinteiligen Geschosswohnungsbau umzusetzen. Die Erhöhung entspricht damit weiterhin den bislang bereits formulierten Planungszielen und Grundzügen der vorhandenen städtebaulichen Planung.

4.2 Ziffer A 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhe der baulichen Anlagen)

Der höchste Punkt der baulichen Anlagen wird zur Klarstellung bei Flachdächern ergänzend als Oberkante der Attika definiert.

Zur Umsetzung des aktuellen Bauvorhabens, welches im Erdgeschoss auch Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung verfügen wird, wird die FHmax im Baufeld WA 4 von 9,10 m auf 10,00 m erhöht. Zur Umsetzung des nun beabsichtigten Generationenhäuser mit Einliegerwohnungen wird im Baufeld WA 5 eine Erhöhung der FHmax bei Flachdach von 6,30 m auf 9,75 m vorgesehen. Um in der Plandarstellung dabei eine eindeutige Zuordnung dieser Festsetzung zu vollziehen, wird in der entsprechenden Nutzungsschablone eine Differenzierung eines Baufeld WA 5 vollzogen, auf welches sich die ergänzte Festsetzung bezieht.

Ergänzung:

WA 5: Zurückversetzen des obersten Geschosses auf drei Fassadenseiten um jeweils mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand

Die Änderung der Festsetzung im WA 5 wird erforderlich, da die bislang im rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan am Siedlungsrand vorgesehene Einzelhausbebauung nun durch ein Generationenwohnen in Form von zwei Gebäudekörpern mit Flachdach abgelöst wird. Hierbei handelt es sich in der Planung um zwei dreigeschossige Baukörper.

Vor dem städtebaulichen Ziel, die Kubatur der beiden Gebäudekörper trotz der nun dreigeschossigen Bauweise im Kontext zu den angrenzenden Wohnbauflächen in der visuellen Ansicht möglichst gut einzubinden, werden Maßgaben für ein Zurückversetzen des obersten Geschosses auf hier drei Fassadenseiten um jeweils mindestens 2,0 m getroffen.

4.3 Ziffer A 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft)

Ergänzung:

Klarstellung des Ausschlusses von Schotterungen von privaten Gärten

In den textlichen Festsetzungen war und ist in Ziffer A 13 bereits eine Regelung enthalten, dass nicht überbaute Flächen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen sind. Entsprechend der Novellierung des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg wird hier ergänzend mit Verweis auf § 21a NatSchG eine Klarstellung mit Signalwirkung an die Grundstückseigentümer vollzogen, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten unzulässig sind.

Ergänzung:

Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen

Seit dem 1. Mai 2022 gilt in Baden-Württemberg die Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude (vgl. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW)). Zur Klarstellung wird ergänzt, dass diese Pflicht mit der für Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden festgesetzten extensiven Dachbegrünung bestmöglich zu vereinbaren ist.

Modifikation:

Bodenabstand von Zäunen

In den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt C4 wurde bisher geregelt, dass Zäune einen Bodenabstand von mind. 5 cm einhalten müssen, um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere sicherzustellen.

Nach Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn ist jedoch ein Bodenabstand von mindestens 15 cm erforderlich, um die Durchgängigkeit zu gewährleisten. Die Regelung wurde entsprechend angepasst und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter A 13 verschoben, da es sich hier nicht um gestalterische Vorschrift im Sinne der Örtlichen Bauvorschriften handelt, sondern um ein Maßnahmenziel im Kontext des Schutzguts Arten und Biotope.

4.4 Ziffer A 14 der planungsrechtlichen Festsetzungen (höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude) / Ergänzung in der Plandarstellung (Nutzungsschablone)

Ergänzung / Modifikation:

Keine Festsetzung der maximalen Zahl je freistehendem Einzelhaus im Baufeld WA 5

Im Zuge der Planungen für das gemeinschaftliche Wohnen ist am Nordwestrand im bisherigen Baufeld WA 1 nun eine Bebauung in Form von Generationenhäusern mit Einliegerwohnungen vorgesehen. Die Baukörper verfügen dabei über acht Wohneinheiten und stehen im direkten räumlichen und inhaltlichen Kontext zu dem beabsichtigten und als Planungsziel des Bestandsbebauungsplans formulierten gemeinschaftlichen Wohnens und sind über eine gemeinschaftliche Tiefgarage erschlossen. Vor diesem Hintergrund wird nun dieses Baufeld analog zum Geschößwohnungsbau in den Baufeldern WA 3 und WA 4 von der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden ausgenommen.

4.5 Ziffer A 16 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung)

Ergänzung:

Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme

Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,5 und der Option der Überschreitung der festgesetzten GRZ mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO von 0,6 auf 0,9 ergibt sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis gegenüber dem Bestandsbebauungsplan (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht). Zur Kompensation wird eine ergänzende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

4.6 Plandarstellung: Baufeld WA 4 und WA 5

Ergänzung / Modifikation:

Zusammenführung der festgesetzten Bezugshöhen im Baufeld WA 4, Anpassung des Baufensters / Baulinien / Baugrenzen und Bauweise in Baufeld WA 5

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan stellt für das gemeinschaftliche Wohnen im Baufeld WA 4 mit planerischer Absicht ein noch großes flexibles Baufenster dar, welches im Nordosten bis auf 6,50 m an die öffentliche Mischverkehrsfläche heranreichte und aufgrund der Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße und seiner Gesamtgröße bislang in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Bezugshöhen differenziert war.

Vor dem Hintergrund der nun fortgeschrittenen Planungen für das gemeinschaftliche Wohnen hat sich gezeigt, dass aus Gründen und mit dem Ziel einer barrierefreien internen Erschließung wie auch aufgrund der durchgängigen Unterbauung mit einer Tiefgarage eine einheitliche Bezugshöhe

erforderlich ist. In der Konsequenz wird dahingehend die Bezugshöhe (BZH) für das Baufeld vereinheitlicht und liegt mit 181,0 m ü.NN am Nordostrand des Baufensters nun um 0,5 m über dem bislang festgesetzten Niveau von 180,50 m ü.NN.

Gleichzeitig wird die Baugrenze im Bereich des WA 4 einerseits leicht mit einem Maß von 5,65m an die Stickerschließung erweitert (Maß bislang 6,50m), gleichzeitig jedoch auch gegenüber dem Bestandsbebauungsplan im Bereich des WA 5 deutlich zurückgenommen (5,65m statt bisher 2,50m), um in der Summe die visuell prägende Wirkung nicht zu verstärken.

Am Südrand wird zudem nun statt einer Baulinie nur eine Baugrenze vorgesehen, was der städtebaulichen Grundintention des Bestandsbebauungsplans, gegenüber dem westlich angrenzenden öffentlichen Platzraum und Vorfeld über den Gebäudekörper eine klare Raumkante zu schaffen, jedoch keinen Abbruch tut.

Vor dem Hintergrund der Planung der beiden Generationenhäuser, welche in einem städtebaulichen Kontext zum beabsichtigten gemeinschaftlichen Wohnen stehen sollen, wird am Siedlungsrand nun eine offene Bauweise statt einer Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

4.7 Plandarstellung: Baufeld WA 1 an der Clara-Zetkin-Straße

Modifikation:

Anpassung des Baufensters

Im Bereich zum Straßenraum der Clara-Zetkin-Straße wird auf den Flurstücken 2371 und 2375 der Abstand des Baufenster durchgängig auf einen Abstand von 2,50 m definiert mit dem Ziel, im Bereich des untergeordneten Erschließungsstichs eine Gleichbehandlung und Durchgängigkeit des Abstandes der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum herzustellen.

4.8 Hinweise / Artenverwendungsliste B 13

Modifikation:

Ergänzung der Option der Verwendung zusätzlicher klimaresilienter Arten

Vor dem Hintergrund der Folgen des Klimawandels und der Klimaanpassung wird in der Artenverwendungsliste nun auch die Verwendung zusätzlicher klimaresilienter Arten empfohlen.

5 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Untereisesheim in der Sitzung am xx.xx.xxxx gebilligt.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, Stand 27.11.2023

Anlage

- Auszug Plandarstellung rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan

Entwurf

Abb.: Plandarstellung rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan Schafbucket II

