

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Schozachstraße 93“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Abstatt, südlich der Schozach in der Schozachstraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 1550/7 (teilweise) und 1550/8.

Im Südosten verläuft die Schozachstraße, im Südwesten angrenzend befindet sich ein öffentlicher Wohnweg. Im weiteren Süden und Westen schließt die vorhandene Wohnbebauung an. Im Nordosten verläuft ein Grasweg mit parallel geführtem Entwässerungsgraben. Im weiteren Norden und Osten befindet sich die Parkfläche des Schozachtals. (Siehe nachfolgender Übersichtsplan).



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 Abstatt liegt eine konkrete Anfrage vor. Das vorhandene Wohnhaus soll abgerissen und dafür vier Mehrfamilienhäuser auf einer Tiefgarage errichtet werden. Das Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet mit dichterem Bebauung in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern und fügt sich somit städtebaulich ein.

Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme kann dem auch in Abstatt gegebenen Wohnraummangel begegnet werden.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht die geplante Nachverdichtungsmaßnahme in diesem Umfang nicht. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

3. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Abstatt befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken innerhalb der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn. Die geforderte Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha wird deutlich erreicht.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal, 3. Fortschreibung 2030 als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Starkenfeld-Ost“ aus dem Jahr 1978 überplant, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Gebaut werden darf in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen. Für den Teilbereich des Flurstücks 1550/7 sind öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Dem kommunalen Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Abstatt zufolge wird das Plangebiet bei einem seltenen Starkregenereignis geringfügig punktuell bis maximal 10 cm überflutet. Bei einem extremen Ereignis vor allem im nordwestlichen Bereich großflächiger bis 50 cm und punktuell bis 100 cm. (Siehe dazu auch die Ausführungen auf der Homepage der Gemeinde Abstatt unter der Rubrik Kommunales Starkregenrisikomanagement Abstatt <https://www.abstatt.de/website/de/rathaus/verwaltung/wissenswertes>)

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt nach Nordwesten zum Außenbereich hin. Der höchste Punkt liegt im Osten an der Schozachstraße bei ca. 240,5 m, der niedrigste Punkt liegt im Norden bei ca. 236,5 m.

Das Grundstück, Flst.Nr. 1550/8, ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Dieses befindet sich im östlichen Bereich des Grundstücks. Der restliche Bereich war ursprünglich als Ziergarten angelegt. Mittlerweile ist der Baum- und Strauchbestand überwiegend gerodet worden. Auf dem Teilbereich des Flst. Nr. 1550/7 befinden sich drei öffentliche Parkplätze.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, das Baurecht für vier Wohnhäuser mit darunter liegender Tiefgarage zu schaffen.

Die vier Wohnhäuser sind 3-geschossig, wobei das oberste Geschoss teilweise im Sinne eines Staffelgeschosses zurückversetzt ist.

Die notwendige Parkierung erfolgt ausschließlich in einer zentralen Tiefgarage, die Zufahrt im Osten des Grundstücks wird über die „Schozachstraße“ angefahren. Es sind insgesamt 48 Stellplätze vorgesehen, sowie 36 weitere für Fahrräder. Weiterhin sind drei öffentliche Parkplätze als Ersatz der wegfallenden Parkplätze auf Flst. Nr. 1550/7 geplant.

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 vier Wohngebäude und 48 unterirdische KFZ-Stellplätze sowie drei öffentliche Parkplätze zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Um das Vorhaben in der vorgelegten, verdichteten Bauweise zu ermöglichen, ist eine zulässige Grundfläche (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dabei ist eine möglicherweise notwendige Anrechnung der teilweise aus dem Boden ragenden Tiefgarage mitberücksichtigt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht eine intensive Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Es wird so eine bessere Ausnutzung der Bauflächen und insbesondere eine unterirdische Parkierung ermöglicht. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind aufgrund der vorgesehenen Gebäudeabstände und der Lage am Ortsrand gewahrt. Eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist durch die direkt angrenzende Parkfläche des Schozachtals gegeben. Zur Unterstützung des städtebaulichen Ziels der Flächenschonung sind wasserdurchlässig befestigte Flächen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung des jeweils höchsten Gebäudepunktes (HGP) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Das Planvorhaben fügt sich in die durch Mehrfamilienhäuser geprägte Umgebung gut ein. Durch die Zurückstaffelung des obersten Geschosses wird dem Einfügungserfordernis zusätzlich Rechnung getragen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Für über die Baugrenzen hinausragende untergeordnete Bauteile (wie z.B. Balkone, Terrassen, Vordächer), ist textlich eine allgemeine Zulässigkeit festgesetzt. Dies ist sinnvoll, um beim gegebenen vorhabenbezogenen Konzept die Notwendigkeit von Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden. Ein Mindestabstand von 2 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grundstücksgrenzen ist zwingend. Mit der Tiefgarage darf teilweise auch an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des geplanten Vorhabens sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform ist Flachdach festgesetzt, dies ermöglicht insbesondere in energetischer Hinsicht eine zukunftsfähige Bebauung.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Abstatt von 1996 zugrunde gelegt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zu- und Ausfahrt zu den ausschließlich unterirdischen Stellplätzen erfolgt im Osten des Plangebiets über die Schozachstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die geplante Bebauung, verbunden mit einer hohen Nutzungsmöglichkeit über die zugelassene Grundflächenzahl, entsprochen.

Eine Eingrünung in die freie Landschaft kann auf Grund der hohen Ausnutzung nicht innerhalb des Baugrundstücks erfolgen. Eine Eingrünung in nordwestliche Richtung ist durch den vorhandenen Baumbestand außerhalb des Plangebiets gegeben.

Bei Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der anfallende Mutterboden sorgfältig zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern (max. 3000 K) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Eine verpflichtende extensive Dachbegrünung ist festgesetzt, da durch die Begrünung die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt und der Abfluss aus dem Plangebiet gedrosselt wird. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebiets, davon	ca.	22,6 ar
- Baufläche	ca.	22,2 ar
- Öffentliche Verkehrsfläche (öffentliche Parkplätze)	ca.	0,4 ar

9. 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 innerörtliche Nachverdichtung 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (siehe Anlage 1).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 28.01.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Bewertung zum besonderen Artenschutz

angefertigt durch:

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung

Adalbert-Stifter-Weg 2

74821 Mosbach

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Jürg Schrembs
Ingenieurbüro/Wohndesign

Klingenweg 12

71723 Großbottwar