

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Seestraße 40“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

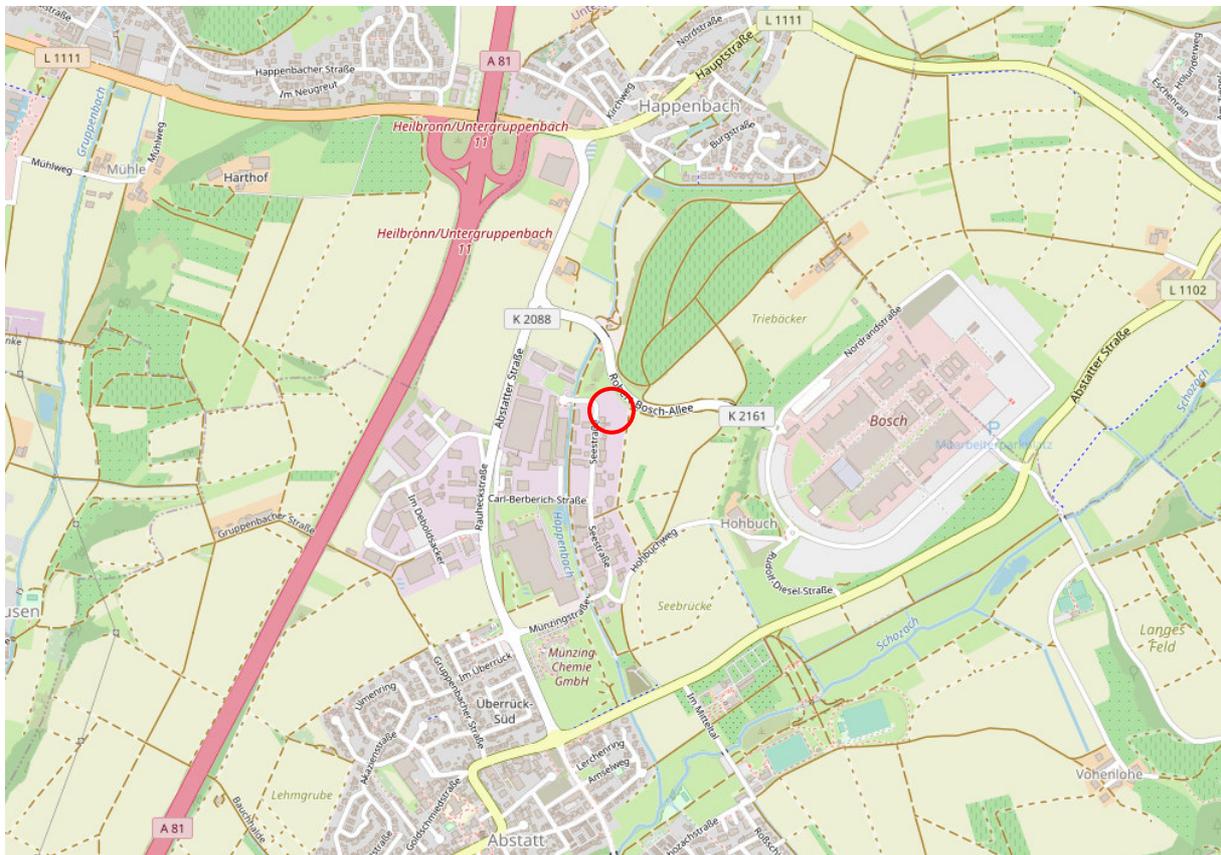
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Abstatt. Es grenzt im Norden an Wiesen- und Streuobstwiesengrundstücke, im Osten an die Robert-Bosch-Allee und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an gewerblich genutzte Flächen und die zugehörige bestehende Bebauung und im Westen an die Seestraße. Westlich der Seestraße liegen weitere gewerblich genutzte Flächen vor. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 983/1 (teilweise), 984/1, 1077 und 1078 sowie 8256-8258 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



© 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.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen in einem bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetrieb für Brautmoden geschaffen werden.

Das vorhandene Brautmodengeschäft befindet sich auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 983/1 und beabsichtigt eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in nördlicher Richtung. Durch das Vorhaben sollen auf den unbebauten Flächen des Plangebiets, ein Geschäftshaus für weitere Verkaufs- und Präsentationsräumlichkeiten sowie eine Betriebsinhaberwohnung geschaffen werden. Zudem soll der Bestand des auf Flurstück Nr. 983/1 vorhandenen Schneidereigebäudes sowie die darin enthaltenen Nutzungen im Sinne einer Schneiderei, einer Betriebsinhaberwohnung sowie eine Nutzungsänderung in Form zweier zusätzlicher 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan vorhabenbezogen zu ändern, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Schozach-Bottwartal“ als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene ist das Plangebiet weitestgehend durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“, rechtskräftig seit 26.09.1980, überplant. Auch das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 8259 ist größtenteils durch selbigen Bebauungsplan überplant. Dieser weist das Plangebiet als „Bauland, Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE/E)“ und „Verkehrsflächen“ aus. Der östliche Teilbereich ist zudem mit einem Pflanzgebot überplant.

Im Nordosten ist eine Teilfläche des Plangebiets zudem durch den Bebauungsplan „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ überplant, welcher dort „Private Grünflächen“ festsetzt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Westen geneigter Hang dar, der im Osten von etwa 263 m üNN nach Westen auf etwa 246 m üNN fällt. Der tiefste Punkt liegt im Bereich der Zufahrt von der Straße „Seestraße“ im Südwesten des Plangebiets.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als weitestgehend unbebaute gewerbliche Fläche dar, lediglich der südwestliche Teilbereich ist durch das bestehende Schneidereigebäude sowie einen Schuppen bebaut. Entlang des östlichen Gebietsrands liegt ein etwa 15 m breiter Gehölzstreifen vor, der stellenweise mit Einzelbäumen durchsetzt ist.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Bestand des auf Flurstück Nr. 983/1 vorhandenen Schneidereigebäudes und die darin enthaltenen Nutzungen und geplante Nutzungsänderung sowie den Anbau eines neuen Betriebsgebäudes samt weiterer Geschäftsräume und einer Betriebsinhaberwohnung.

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 einerseits der geplante Anbau mit Präsentations-, Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerräumen sowie einer Betriebsinhaberwohnung, zwei zugehörige Doppelgaragen, ein Parkdeck, weitere Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Andererseits sind auch das Schneidereigebäude mit einer Schneiderei, einer weiteren Betriebsinhaberwohnung sowie eine Nutzungsänderung in Form zwei zusätzlicher 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte zulässig.

In dem mit der Planung verbundenen Neubau verteilen sich die Geschäftsräume auf die unteren 3 Geschosse, die Betriebsinhaberwohnung ist im Dachgeschoss vorgesehen, welches als Staffelgeschoss ausgestaltet werden soll. Das Gebäude ist weitestgehend mit einem begrünten Flachdach geplant. Die Ausnahme bildet eine Überdachung der Flächen zwischen den Wohnräumen und des geplanten Schwimmbads im Dachgeschoss, welche mit einem Zeltdach vorgesehen ist. Ein Verbindungsbau stellt das bauliche Bindeglied zwischen dem geplanten Neubau und dem südlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude dar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf 57 Stellplätzen und in 2 Doppelgaragen erfolgen. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind in Summe 44 PKW-Stellplätze auf zwei Ebenen vorgesehen, die in östlicher Richtung unmittelbar an das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss des Gebäudes anschließen. Die Stellplatzflächen, die auf der Ebene des Dachgeschosses liegen, sind zum Teil als eine Art Parkdeck geplant, welches die Stellplätze auf der Ebene des darunterliegenden zweiten Obergeschosses überdacht. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt über eine nördlich entlang des Plangebiets führende Zufahrt. Weitere 8 Stellplätze sollen nördlich und südlich entlang des Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Entlang der Seestraße im Westen sind 5 weitere Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind 39 nicht überdachte Stellplätze geplant und 18 Stellplätze, die durch das darüberliegende Parkdeck überdacht werden.

Die Nutzungen innerhalb des bereits vorhandenen „Schneidereigebäudes“ verteilen sich auf zwei Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich die Schneiderei sowie Lager- und Aufenthaltsräume. Im Erdgeschoss befinden sich durch die Nutzungsänderung neben einer bestehenden Betriebsinhaberwohnung zukünftig zwei 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung des geplanten Vorhabens. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der Flächennutzung der Umgebung und ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ übernommen, mit dem die Flächen des Plangebiets aktuell überplant sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht zudem dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund des mit der geplanten Nutzung einhergehenden Kundenaufkommens und dem damit verbundenen Bedarf an einer gewissen Stellplatzzahl, erfolgt eine Freistellung von wasser-durchlässigen Stellflächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubaturen der baulichen Anlagen werden neben der Festsetzung der Baugrenzen eindeutig durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie des höchsten Gebäudepunktes (HGP) jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze begrenzt. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die geplanten Höhen orientieren sich an topografischen Gegebenheiten sowie der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelgebäude und Gebäudegruppen bis zu einer Länge von 50 m. Durch die Festsetzung wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Bebauung sowie jene des geplanten Vorhabens aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebung und gewährleisten ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung.

Festgesetzt sind die Dachformen Flachdach mit teilweise verpflichtender extensiver Dachbegrünung und Zeltdach, was somit der Planung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht. Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Farbgebung der Dachflächen und Außenfassaden sind aus den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ übernommen. Weitere Bauordnungsrechtliche Festsetzungen beziehen sich auf die Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen. Gestaltungsvorgaben für Einfriedung werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Befahrbar- und Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang befahrbarer Verkehrsflächen 0,5 m von der Grenze abzurücken sind. Abzurücken sind Einfriedungen auch von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und von Feldwegen, wo diese zur Gewährleistung der Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr (Anbaugeräte usw.) mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken sind.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelungsrate an. Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Dachflächen des geplanten Neubaus sind zu begrünen. Durch die Begrünung der Dächer wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da sie den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Gehölzstreifen aus niedrigen Bäumen und Sträuchern vorhanden, der aus Festsetzungen eines Pflanzgebots und einer Privaten Grünfläche aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ und „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ hervorgeht. Auf der im Plan durch Planzeichen für die Pflanzbindung festgesetzten Fläche ist der mit dem Gehölzstreifen verbundene und bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten und dauernd zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahmen führen zu einer Verbesserung der Wasserrückhaltung und der kleinklimatischen Verhältnisse. Sie dienen allgemein der Kompensation der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes und erfüllen weitere Funktionen im Sinne von Staubbindung und als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne der Inanspruchnahme einer im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche, sowie der Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl, wird der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt westlich über die bestehende „Seestraße“. Das Plangebiet ist an die umliegenden Baugebiete fußläufig gut angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die umlaufend vorhandene Infrastruktur. Änderungen sind nicht erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	44 Ar
-------------------------------	-----	-------

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich mit der geplanten Nachverdichtung 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.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Zur Erschließung der im Süden des Plangebiets liegenden baulichen Anlage („Schneidereigebäude“), für deren Realisierung eine Baugenehmigung vorlag, wurde bereits eine Baumaßnahme (Aushub einer Grube) durchgeführt. Zur Prüfung, ob mit dieser notwendigen Maßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden, wurde eine Worst-Case-Betrachtung erstellt. Diese wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und enthält darüber hinaus auch die Empfehlung und Kartierung von einer möglichen Betroffenheit der Arten abgeleiteter Kompensationsmaßnahmen. (vgl. Anlage 3 der Begründung)

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 25.06.2021/04.05.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zur Pflanzbindung

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Herr Haralambos Tselepidis
Seestraße 38
74232 Abstatt

gefertigt durch:

Bernd Kappler
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Austraße 26
74336 Brackenheim

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

gefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 3: Worst-Case-Betrachtung zum Artenschutz

gefertigt 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 Kleinsäu-gern 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
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

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