

Gemeinde Abstatt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wehräcker II"

08125001_0835_050_00_BG

Begründung

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung
Stand: 27.09.2022



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 - 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

Projektnummer: 18.086

Begründung..... 4

1. Ziel und Zweck der Planung.....4
2. Plangebiet5
3. Bestandsituation.....5
4. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung.....6
5. Übergeordnete Planung6
6. Festsetzungen des Bebauungsplans8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung8
8. Ermittlung der Umweltbelange9
9. Bodenordnung und Statistik 11

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden und deren Grundstückseigentümer sind aufgerufen, der herrschenden Wohnungsnot in der Region entgegenzuwirken und nach mehr als zehn Jahren wieder moderat neues Bauland anzubieten. Dabei ist vor allem Bedarf an größeren (vier bis sechs Ar) und höherwertigen Grundstücken vorhanden, der auf der Gemarkung (und den der Nachbargemeinden) derzeit nicht mehr abgedeckt werden kann. Es sind im Flächennutzungsplan noch zwei Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung enthalten. Eine davon grenzt aber unmittelbar an gewerbliche Flächen an und steht daher für eine Wohnbaunutzung nur mit Einschränkungen zur Verfügung. Für die zweite liegt bereits ein Bebauungsplanvorentwurf vor, hier war aber die Mitwirkung der Grundstückseigentümer verhalten und eine Abschnittsbildung aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu dem benachbarten Sportgelände schwierig. Außerdem erschien es für beide Gebiete aufgrund der Größe sinnvoll, einen neuen Anschluss an das überörtliche Straßennetz vorzusehen. Da es außerdem fraglich ist, wie lange die gute Konjunktur und damit der derzeitige hohe Wohnflächenbedarf noch anhält, scheint es sinnvoll, nach kleineren besser geeigneten Flächen zu suchen.

Baulücken stehen keine zur Verfügung, denn bereits im Oktober 2015 beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, alle Eigentümer anzuschreiben, die mehr als eine Baulücke besitzen. Dies erfolgte im November 2015 (19 Rückmeldung, davon 1 positiv). Im Februar 2016 wurden dann auch noch alle Eigentümer kontaktiert, die nur eine Baulücke besitzen. Insgesamt wurde sich mit 44 Eigentümern in Verbindung gesetzt, es gab 31 Rückmeldung, davon 3 positiv. Von den damals 99 Wohnbaugrundstücken und 1 Gewerbebaugrundstück wurden lediglich 3 Wohnbaugrundstücke zum Verkauf bzw. zur Vermittlung an Bauwillige bereitgestellt. Auch sechs Jahre später im Jahr 2021 änderte sich an dieser Situation nur wenig, von den 90 kontaktierten Eigentümern meldeten sich nur 30 zurück. Nur 5 Eigentümer zeigten Interesse daran ihr Grundstück zu verkaufen bzw. gegen Baugrundstücke zu tauschen.

Die Gemeinde Abstatt hat daher im Jahre 2018 mehrere Flächen untersucht und bei den Eigentümern deren Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Dabei war für drei innerörtliche Flächen keinerlei Mitwirkungsbereitschaft gegeben, auch bei den Flächen am Ortsrand gab es immer wieder Eigentümer, die kein Interesse an einer Baulandentwicklung hatten und lieber eine Ackerfläche behalten wollten. Das wurde grundsätzlich akzeptiert. Zwangsmaßnahmen (z. B. eine gesetzliche Umlegung) sind zwar möglich und im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums auch zulässig, solange es aber Alternativen gibt, sollten diese zuerst angegangen werden. Bei den Gebieten am östlichen Ortsrand war aufgrund der zu erwartenden naturschutzfachlichen Untersuchungen mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen, außerdem reduzierte sich die wohnbaulich nutzbare Fläche aufgrund der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Weinbergen deutlich. Im Baugebiet Wehräcker II war als einziges die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer vorhanden.

Für die Flächen wurden mit den willigen Eigentümern bereits Notarverträge geschlossen,

sodass die Gemeinde Eigentümer aller Flächen sein wird. Damit kann sichergestellt werden, dass das Bauland nach der Erschließung auch zeitnah verkauft und von den Interessenten genutzt werden kann und nicht durch längere Umlegungsverhandlungen blockiert wird. Außerdem kann so ausgeschlossen werden, dass über längere Zeit Baulücken zurückbleiben, denn es ist vorgesehen eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen zu vereinbaren. Hinzu kommt, dass andere laufende Umlegungs- oder Sanierungsverfahren erleichtert werden können, wenn die Gemeinde Tauschgrundstücke für fertiges Wohnbauland anbieten kann. Im November fanden außerdem zwei Informationsveranstaltungen statt, in der die Belange der gärtnerischen Pachtgrundstücke und der direkt betroffenen Anwohner (diese oft in Personengleichheit) abgefragt werden konnten. Außerdem erhielt die von einem Anwohner gegründete Bürgerinitiative am 27.11.2018 die Gelegenheit, ihre Belange und Anregungen vorzutragen.

Der am 28.07.2019 durchgeführte Bürgerentscheid ergab eine Mehrheit von 61,5 % die abgegebenen Stimmen für das Baugebiet.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet südlich der Schozach der Gemeinde Abstatt und westlich des Baugebietes Wehräcker und zwischen der Verlängerung Höllwiesen im Norden und der Helfenberg Straße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst im Wesentlichen die Flächen der betroffenen Flurstücke, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung standen und verläuft hier entlang der Flurstücksgrenzen. Von den Straßenflurstücken im Osten wurden nur die Teile miteinbezogen, die für die Erschließung benötigt werden und für die bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorlagen. Eine Teilfläche im Norden ermöglicht den ungehinderten Anschluss und erleichtert die Kanal- und Wasserversorgungsplanung, die Abgrenzung ergibt sich aus den Vorplanungen der Verkehrsflächen.

3. Bestandsituation

Siedlungsstruktur

Nördlich des Plangebiets liegen die Fabrik- und Lagerhallen der Chemotechnik Abstatt GmbH, erst auf Höhe des Höllwiesenwegs ist Wohnbebauung angesiedelt. In diesem Bereich ist eine kompakte Mischung aus Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern anzutreffen, welche über die Wehräckerstraße stichartig erschlossen werden. Weiter im Süden, entlang der Herzog-Ulrich-Straße sind neben freistehenden Einfamilienhäusern auch höhenversetzte Doppelhäuser vorzufinden, die sich so an die Hanglage anpassen.

Verkehrerschließung und ÖPNV

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet entlang der südlichen und nördlichen Ränder zu erreichen. Dabei führt die nördliche Erschließung entlang der

Wunnensteinstraße durch das Betriebsgelände der Chemotechnik Abstatt GmbH, die südliche schließt an die bereits ausgebaute Helfenberger Straße an. Beide Erschließungen sind über die Fabrik- und Beilsteinerstraße an den Ortskern angebunden, welcher mit dem Auto auch sehr schnell zu erreichen ist. Vom Ortskern aus ist das Plangebiet über die A81 überregional sehr gut erschlossen.

Da Abstatt nicht an das Schienennetz angebunden ist, kommen für den ÖPNV vom Plangebiet aus nur zwei Bushaltestellen an der Rathausstraße bzw. der Auensteiner Straße in Frage. Die Haltestelle „Abstatt Rathaus“ ist fußläufig in etwa 7 Minuten durch einen Fußweg über die Schozach zu erreichen (400 Meter Luftlinie). Die andere Haltestelle „Abstatt Siedlung“ ist über den gleichen Fußweg zu erreichen, liegt aber etwas weiter entfernt (433 Meter Luftlinie). Über die Linien 642 in Richtung Heilbronn und die Linie 642 in Richtung Kirchheim am Neckar wird Abstatt an das Schienennetz angebunden, allerdings ist mit Fahrtzeiten über einer Stunde bis zu den Bahnhöfen zu rechnen.

4. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind:
im Osten durch den seit dem 14.04.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wehräcker“ erfasst, der ein Mischgebiet ausweist und bis auf einzelne freie Parzellen durch Wohngebäude bebaut ist. Planungsrechtlich war am ehemaligen Ortsrand noch eine etwa fünf Meter breite Pflanzgebotzone vorgesehen. Im Süden grenzt unüberplanter Außenbereich der Gemarkung Auenstein an. Hier liegt das Bodendenkmal des historischen Landgrabens und endet eine Wasserschutzzone. Die Flächen darüber hinaus werden ackerbaulich genutzt. Im Westen grenzt ebenfalls unüberplanter Außenbereich an, der ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden sind derzeit ebenfalls keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden, hier folgen in einer Entfernung von etwa einhundert Metern gewerblich genutzte Flächen.

5. Übergeordnete Planung

Der seit dem 03.07.2006 rechtswirksame Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 trifft für diese Flächen keine Aussage (Weißflächen) und steht daher den Planungen nicht entgegen.

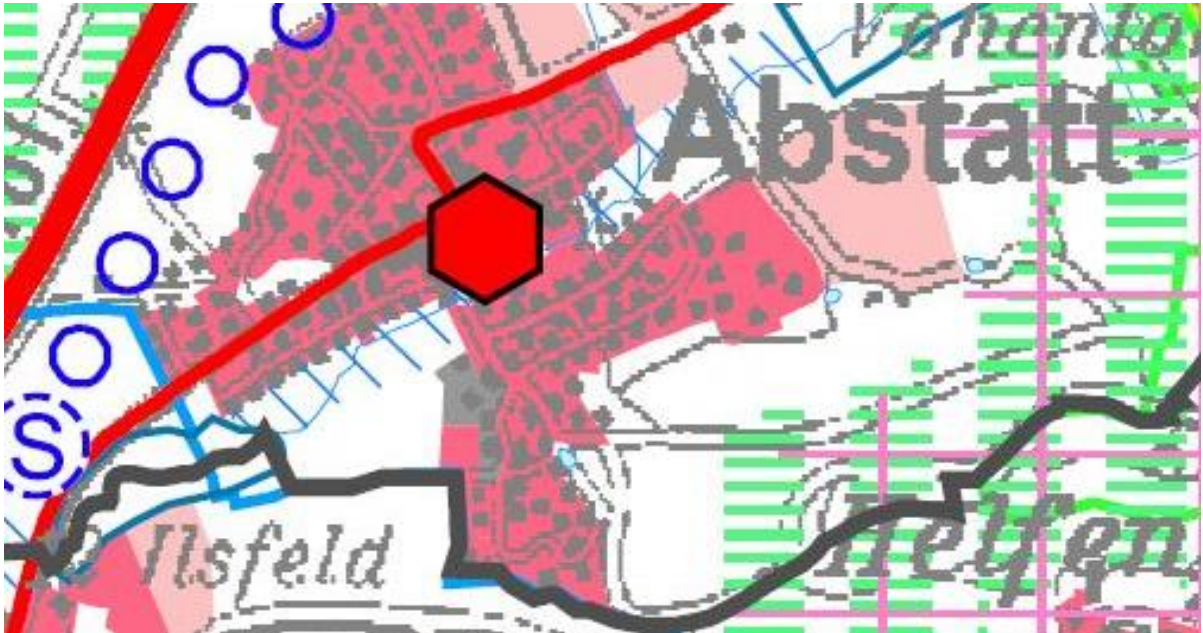


Abb.: 1 Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der seit dem 05.04.2018 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Flächen als Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) ausgewiesen. Am Südrand ist eine Hauptwasserleitung vermerkt. Weitere übergeordnete Hinweise enthält der Flächennutzungsplan nicht. In der 1. Änderung (Planstand 24.09.2021) sind die Flächen bereits als Wohnbau-, Grün- und gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Aktuell ist das Plangebiet teil der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Schotzach-Bottwartal, die frühzeitige Beteiligung dazu hat bereits begonnen und wird weiter parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt.



Abb.: 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der GvV Schotzach-Bottwartal

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes „Wehräcker“. Es wurde allerdings ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da derzeit kein Bedarf an kleingewerblichen Flächen, wie sie nur in einem Mischgebiet zulässig sind, erkennbar ist. Aufgrund der Entfernung zu den gewerblichen Betrieben im Norden und der bereits im benachbarten Gebiet faktisch vorhandenen Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass dies für diese Betriebe nicht nachteilig ist.

Straßenverlauf und Grundstückshöhen orientieren sich am Geländeverlauf, der leicht nach Westen und deutlich stärker nach Norden geneigt ist. Die Verlängerung der Helfenberger Straße und die Grundstückseinteilungen sind so geplant, dass ein Ringschluss zukünftig noch möglich ist.

Nach Süden erschien es aufgrund der vorhandenen Eingrünung entlang des Landgrabens und dem dort vorhandenen Höhenversprung nicht erforderlich, die Höhenentwicklung der Gebäude zu reduzieren. Städtebaulich wäre es unschädlich, würde sich südlich der Verkehrsfläche ebenfalls eine niedere Bebauung anschließen, dies ist aufgrund der Gemarkungsgrenze und des Bodendenkmals aber eher unwahrscheinlich. Eine Erweiterung nach Westen war angedacht, der Grunderwerb war aber nicht in vollem Umfang möglich. Die Planungen wurden aber so angelegt, dass eine Erweiterung jederzeit möglich werden kann.

Das benachbarte Baugebiet wurde in einer sehr verdichteten Bauweise ausgebildet, hier waren am Ortsrand ursprünglich Doppelhäuser vorgesehen, realisiert wurden aber bis auf ein Villengrundstück im Norden mehrere Dreifamilienhäuser. Aufgrund des geringen Gartenanteils haben die Eigentümer schon auf den eigentlich vorgesehenen Pflanzstreifen aus hochstämmigen Bäumen und Gehölzen verzichtet. Um einen größeren Abstand zu diesen Grundstücken zu erhalten, wurde der vorhandene Feldweg nicht als Straße und zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke vorgesehen. Außerdem sollten die üblichen Grenzabstände, wie sie im bestehenden Baugebiet auch vorhanden sind, den direkt an den bisherigen Außenbereich angrenzenden Anwohnern ebenfalls nicht abverlangt werden. Es wurde daher eine Struktur gewählt, die einen größtmöglichen Abstand zu der bisherigen Bebauung ermöglicht.

Es sollte untersucht werden, ob der nördlich in einer Entfernung von mehr als einhundert Metern vorhandene gewerbliche Betrieb unzumutbare Lärmemissionen verursacht, insbesondere das Befüllen des Silos am Vormittag wurde von den Anwohnern als Lärmquelle genannt. Die Begutachtung ergab für den südlichen Bereich keine unzumutbaren Werte, für die nördlichen Flächen muss das Gutachten noch aktualisiert werden.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist über die angrenzenden Verkehrsflächen der Helfenberger Straße und der Straßen Höllwiesen gesichert, beide Straßen waren für eine Siedlungserweiterung bereits vorgesehen. Die Straßenbreite wurde mit 6,0 m Breite (5,7 m Fahrbahn

und 0,15 m Randstein) größer ausgebildet als die benachbarten Straßen (Helfenberger Straße 7 bis 7,5 m Mischverkehrsfläche, Höllwiesen 5,0 m Mischverkehrsfläche). Zusammen mit den vielen Zufahrten und der Fahrgeometrie soll dies die Aufenthaltsfunktion verbessern.

Im Gebiet selbst wurde ein zusätzlicher Fußweg eingeplant, um den Fußgängern einen besonders geschützten Bereich zuordnen zu können. Der bisher nicht vorhandene, aber planerisch gesicherte Fußweg entlang der Helfenberger Straße wurde aufgrund der Anregungen der Anwohner bis ins Gebiet hinein verlängert.

Es wurden 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen, dies auch, um die bisherigen Straßenparkplätze an der Helfenberger Straße zu ersetzen. Da die Zahl der notwendigen Stellplätze auf zwei je Wohneinheit erhöht wurde, erscheint die Anzahl ausreichend. Sie sind mit 3,0 m so breit, dass dort zur Not auch ein Lieferfahrzeug (Paketdienst) parken könnte, allerdings wird das vermutlich eher auf der Straßenfläche unmittelbar vor dem zu beliefernden Gebäude geschehen, die Straßenbreite steht dem nicht entgegen.

Geplant ist derzeit eine Entwässerung im Trennsystem, denn ein Regenwasserkanal, der das Wasser über einen Wassergraben der Schozach zuführt, ist im Gebiet bereits vorhanden. Er führt derzeit hauptsächlich das von Auensteiner Gemarkung abfließende Außenbereichswasser ab.

Das Schmutzwasser wird über die relativ neuen Kanäle in der Straße Höllwiesen abgeführt und dann über einen Kanal am bestehenden Wassergraben und dem Regenüberlauf bei Schacht M90.123 dem Verbandssammler zugeführt. Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Ob es sich lohnt, Leerrohre zu verlegen oder die Kommunikationsleitungen im Rahmen der Erschließungen mitgebaut werden kann, wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

8. Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht erstellt. Eine artenschutzrechtliche Begehung und eine Übersicht über die Belange der Umwelt sind bereits vorhanden und liegen als Vorabzug der Begründung bei.



Abb.: 3 Luftbild räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

Schutzgebiete sind nach den Karten der LUBW nicht betroffen und aufgrund der Lage auch nicht wahrscheinlich

Die Belange des Artenschutzes wurden untersucht und ergaben keine speziellen Hinweise. Im artenschutzrechtlichen Bericht vom 31.03.2022, der den südlichen Teilbereich umfasst, kann zusammengefasst festgehalten werden, dass innerhalb des Planungsgebiets ausschließlich Bruten von sehr häufigen Vogelarten nachgewiesen werden, deren lokale Populationen durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse konnte aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsbereichs sowie der bestehenden Lebensraumausstattung keine essenzielle Bedeutung für lokale Populationen nachgewiesen werden. Auch für die Artengruppe der Reptilien wurde kein essenzielles Vorkommen nachgewiesen.

Im ergänzenden artenschutzrechtlichen Bericht vom 18.08.2022 wurden die Teilflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets untersucht. Zusammengefasst lässt sich hier folgendes attestieren. Die Ergänzungsflächen haben aufgrund der reinen Ackernutzung kein Habitatpotenzial für streng geschützte Arten oder Vögel. Offenlandbrüter wie die Feldlerche können aufgrund der Nähe zu den Gehölzstrukturen der Kleingärten im ursprünglichen Plangebiet sowie der Nähe zur Siedlung ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse und Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung für das ursprüngliche Plangebiet können auf die Ergänzungsfläche übertragen werden.

Eine vollständige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz muss noch erstellt werden. Eine auf einen vorherigen Geltungsbereich bezogene Bilanz wurde am 10.11.2019 erstellt und umfasst den nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Diese ergab bei den derzeitigen Festsetzungen ein Defizit, das vor allem aus dem Verlust des Bodens herrührt, zum Teil aber auch durch die

sehr niedere Bewertung der neuen Gartenflächen verursacht wird. Es wurde ein Defizit von 115.905 Ökopunkten ermittelt. Da der Teilbereich ca. die Hälfte des jetzigen Geltungsbereichs darstellt, kann von einem entsprechend höheren Defizit ausgegangen werden, welches teilweise über interne Ausgleichsmaßnahmen, aber auch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

9. Bodenordnung und Statistik

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, sofern die Flächen nicht von der Gemeinde durch freiwilligen Kaufvertrag erworben werden können, was angestrebt wird. Es ist anschließend lediglich erforderlich, die Grundstücke neu aufzuteilen.

Fläche des Geltungsbereiches zuzüglich Fläche der Ausgleichsmaßnahme	2,91 ha	100,0 %
davon:		
Bauland	1,5 ha	51,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,63 ha	21,7 %
öffentliche Grünfläche	0,78 ha	26,8 %

Es sind 14 Bauplätze für zweigeschossige Einfamilienhäuser (je zwei WE) geplant. In der Mitte entstehen 2 Bauplätze für dreigeschossige Bauweise, die als Mehrfamilienhäuser genutzt werden können (je sechs oder acht WE). Im Nordosten entstehen zwei weitere Bauplätze für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (mit ebenfalls sechs oder acht WE). Weiterführend werden entlang des östlichen Randes und im Gebiet verteilt 12 Doppelhaushälften mit jeweils einer WE geplant.

Geht man von 2,2 Einwohnern je Wohnung aus (etwas mehr als in jeder zweiten Wohnung ein Kind, was anfangs sicherlich übertroffen werden dürfte, später aber realistisch sein könnte), dann ergibt sich bei etwa 88 Wohneinheiten mit ca. 149 Einwohnern eine Dichte von 66,4 E/ha. Die regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf die Einwohnerdichte werden somit eingehalten viel mehr sogar übererfüllt.