



ABSTATT

IM SCHOZACHTAL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Innere Hofäcker I und II – 2. Änderung“

08125001_0835_016_02_BG

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf der Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 10.07.2018/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 2.1 Lärmschutzgutachten vom 17.11.2017
- Anlage 2.2 artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 27.09.2017
- Anlage 2.3 Ingenieurgeologisches Gutachten vom 25.10.2017

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt südlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung der Happenbacher Straße mit der der Heinrieter Straße. Es erstreckt sich zwischen der Heilbronner Straße, der Gartenstraße, der Straße Schrebergärten und der Hofäckerstraße.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fläche wurde seit den siebziger Jahren als Bürofläche für Ingenieurdienstleistungen genutzt. Mit der Verlagerung des Büros nach Heilbronn steht die Fläche leer. Aufgrund der guten innerörtlichen Lage am Rande des alten Ortskerns ist geplant, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, dies auch, um dem aktuellen Wohnungsmangel zumindest teilweise begegnen zu können.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB (Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung bis 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche) durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Aufgrund der Vorarbeiten soll auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

ENTWURFSKONZEPT 19.09.2017



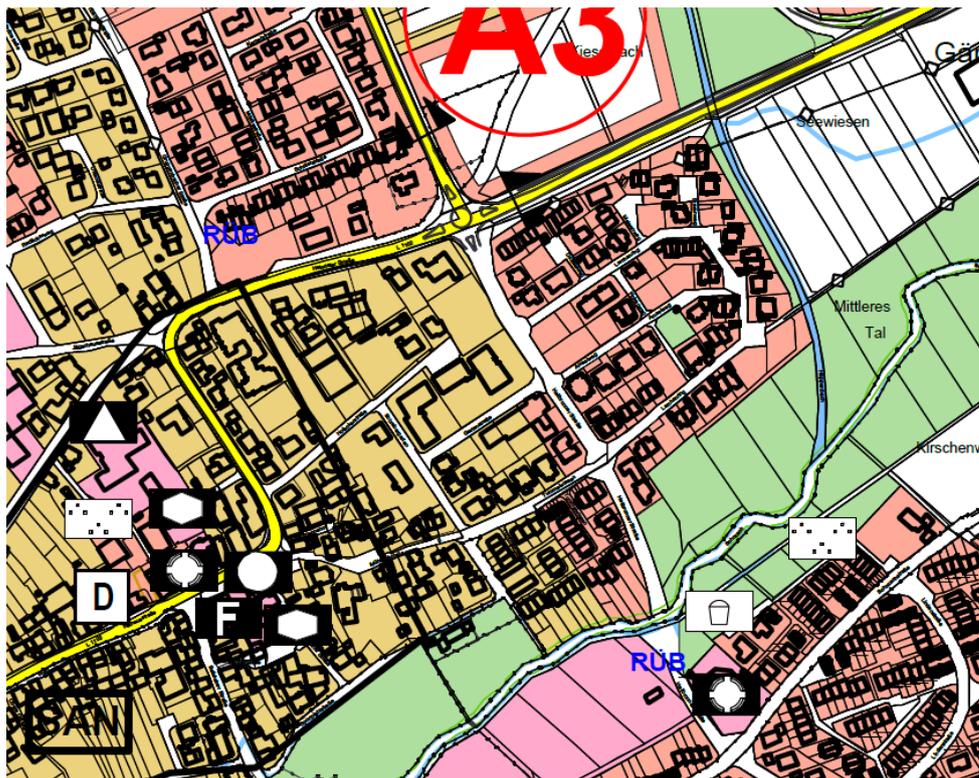
BAUSTOLZ EIN UNTERNEHMEN DER STRENGER GRUPPE

QUARTIERSENTWICKLUNG ABSTATT | Datum 19.09.2017 | 6/20

Das städtebauliche Konzept sieht Reihen- und Doppelhäuser in einer preiswerten Bauweise vor. Die Parkierung erfolgt durch eine Tiefgarage, oberirdische Stellplätze und einen Hof mit Carports.

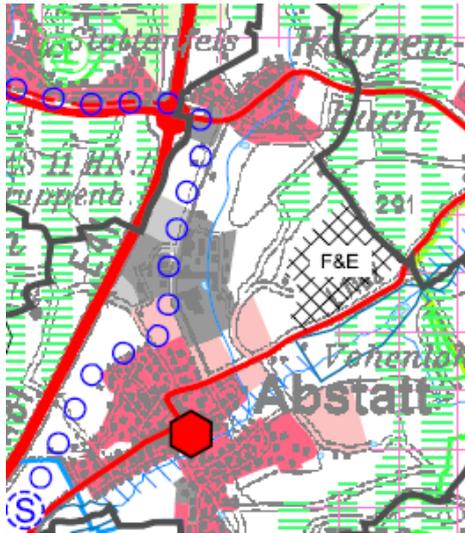


3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN



In der seit dem 26.05.2006 rechtswirksamen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Flächen als bestehende gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die nördlich benachbarten Straßen sind als überörtliche Verkehrsflächen gekennzeichnet. Weitere übergeordnete Hinweise enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Geplant ist, die Flächen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um einen dringenden Wohnbedarf decken zu können. Der Flächennutzungsplan wird dazu im Wege der Berichtigung angepasst.



Der seit dem 03.07.2006 rechtswirksame Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 weist Siedlungsflächen aus, die Planungen entsprechend daher den Festsetzungen.

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Da an den umliegenden Verkehrsflächen keine Änderungen geplant sind, umfasst er nur die Flächen der betroffenen Flurstücke. Die Flst 408/1 und 239/1 wurden einbezogen, da sie für eine öffentliche Nutzung entbehrlich sind und daher auch als Wohnbaufläche genutzt werden können.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind:

im Norden durch die überörtliche Verkehrsfläche der L 1102 erfasst. Diese und das anschließende Wohngebiet (WA) ist westlich der Happenbacher Straße in dem seit dem 11.04.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Überrück II“ (geändert durch Deckblatt „1. Änderung“ rechtsverbindlich seit dem 15.12.1972) erfasst.

Östlich der Happenbacher Straße (K 2088) grenzt der seit dem 11.07.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Seeacker IV – 1. Änderung“ an der ein Sondergebiet für Forschung und Entwicklung der Münzing Chemie ausweist.

im Osten grenzt der seit dem 06.11.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kieselbach“, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und entsprechend bebaut ist.

im Süden der seit dem 30.11.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Tummelgärten“, der ein Mischgebiet ausweist.

Im Westen sind die Flächen entlang der Heinrieter Straße durch eine am 03.10.1955 genehmigte Baulinie erfasst, sie sind als Dorfgebiet anzusprechen. Südlich davon gilt der seit dem 07.05.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Innere Hofäcker“, der ein Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft und gärtnerische Nutzung festsetzt. Weiter südlich liegt der seit dem 14.02.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlgärten“, der im Anschluss ebenfalls ein Dorfgebiet ausweist.

Der Bebauungsplan „Änderung Hofäcker I und II“ bleibt in seinen Randbereichen (vor allem der Verkehrsflächen) in Kraft.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der geplanten Nutzung und der gewünschten Stärkung der Wohnnutzung. Da bereits das östlich benachbarte Wohngebiet Kieseläcker als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde, sind auch keine unzumutbaren Nachteile für die nördlich angrenzenden Sonderbauflächen (Forschung und Entwicklung) zu erwarten. Auch für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (die in Gebietstypen liegen, die als Dorf- oder Mischgebiet anzusprechen sind, bzw. teilweise auch so ausgewiesen wurden) sind keine nachteiligen Entwicklungen zu erwarten.

Die Festsetzungen orientieren sich ansonsten an dem städtebaulichen Entwurf und den vorgesehenen Haustypen. Um Änderungen bei den Nebenanlagen (dazu zählt in diesem Fall auch das Parkdeck und die Tiefgarage) zu ermöglichen, wurde diese außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Die vorhandenen und erhaltensfähigen Bäume wurden gesichert, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind (entlang den öffentlichen Verkehrsflächen) und durch Nachpflanzungen ergänzt.

6.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die angrenzenden Verkehrsflächen gesichert. Geplant sind eine zentrale Tiefgarage mit oberirdischem Parkdeck und eine zusätzliche Fläche mit Carports.

Die Hoffläche des Carportbereichs soll so ausgebildet werden, dass dort eine Durchfahrt von der Hofäckerstraße zur Heilbronner Straße möglich ist, damit z.B. das Müllfahrzeug nicht in den benachbarten Straßen wenden muss.

Die fußläufige Erschließung ist über Fußwege auf privater Fläche vorgesehen.

6.3 Lärmschutz

Die Lärmemissionen wurden untersucht und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, die die Lärmemissionen der Verkehrsflächen (Heinrieter Straße und Heilbronner Straße) auffangen sollen. Aktive Maßnahmen sind aus Gründen des städtebaulichen Bildes und der geringen zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich.

Konflikte mit der umgebenden gewerblichen Nutzung (Hotel, Gärtnerei, Weingut) sind aufgrund der Entfernung oder der Größe der Betriebe nicht zu erwarten. Auch die Tiefgaragenzufahrt zur Gartenstraße verursacht keine unzumutbaren Emissionen.

6.4 Bodenschutz

Der Baugrund wurde in einem eigenen Gutachten untersucht. Es gab keine Besonderheiten, die zu beachten gewesen wären.

Da der Standort nicht in der Altlastenkartierung des Landkreises enthalten ist und die Vornutzung seit seiner Bebauung in den sechziger Jahren nur als Bürostandort (Ingenieurdienstleistungen) bzw. als Wohngebäude genutzt wurde, sind gewerbliche Altlasten nicht zu erwarten.

6.5 Umweltschutz

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Analyse ergab keine Hinweise, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten.

Da die Flächen bereits jetzt intensiv baulich genutzt sind, ist auch durch die Neubebauung kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten.

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

Schutzgebiete

LUBW



7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

7.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung sind im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist im nördlichen Teil im Mischsystem, im südlichen Teil im Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser wird über einen separaten Kanal an die Regenwasserkanalisation in der Straße Schrebergärten angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls über einen gebietseigenen Kanal gesammelt und vermutlich an zwei Punkten mit dem öffentlichen Kanalnetz verbunden (Hofäckerstraße und Gartenstraße). Der ehemals öffentliche Kanal in der Verlängerung der Hofäckerstraße ist vermutlich entbehrlich und soll entfallen.

7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich (bis auf kleinere Grundstückszerlegungen am Kreisverkehr, bei der eine Fläche von 0,6 m² von Flst 239/1 weggemessen werden muss, die bereits als öffentlicher Gehweg genutzt wird. Geplant ist die Gebäude als Wohnungseigentümergeinschaft zu führen und keine Realteilung vorzunehmen.

8. PLANUNGSSTATISTIK

8.1 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit der Wohnbaufläche identisch und beträgt etwa 0,85 ha.

8.2 Kostenannahme der Erschließungskosten

Bis auf die Hausanschlussleitungen sind keine zusätzlichen Erschließungskosten zu erwarten.