

GEMEINDE HIRSCHBERG AN DER BERGSTRASSE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Bebauungsplan Nord, 6. Änderung" in Leutershausen

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss
vom 21.03.2019

1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3122 im Kreuzungsbereich der Eichendorffstraße/Hans-Thoma-Straße in Leutershausen. Die Fläche bestand ursprünglich aus den Flurstücken 3122 und 3123, die zwischenzeitlich vereinigt wurden. Ein Scheunengebäude im nördlichen Teil des Grundstücks wurde vor etwa einem Jahr abgebrochen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 829 m² und wird über die Hans-Thoma-Straße im Norden, über die Eichendorffstraße im Osten sowie über eine öffentliche Wegefläche im Süden erschlossen.

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- Die vorrangige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Die Eigentumsbildung
- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche

Auf dem Grundstück Eichendorffstraße Nummer 13 mit der Flurstücksnummer 3122 soll ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet werden. Das geplante Wohngebäude ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zulässig, da der südliche Teil des Gebäudes außerhalb von überbaubaren Flächen liegt und die nördliche Baulinie zur Hans-Thoma-Straße aufgrund der Anordnung von Stellplätzen nicht eingehalten wird. Im Gegenzug verzichtet das Vorhaben auf die Bebauung des südlichen Baufensters und hält den südlichen Grundstücksbereich weitgehend von einer Bebauung frei.

Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplans betreffen insbesondere die Festsetzung der veränderten überbaubaren Fläche, den Verzicht auf ein zweites Baufenster im südlichen Grundstücksbereich sowie den Verzicht auf die Festsetzung von Baulinien. Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Bauweise sowie zu Dachneigungen und Dachgestaltung bleiben unberührt. Über die bisherigen Festsetzungen hinaus werden umweltbezogene Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen, zum Insektenschutz sowie zur Anpflanzung von Bäumen getroffen.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nord, Änderungsplan V" vom 22.06.2005. Der derzeitige Bebauungsplan stellt 2 Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3122 und 3123 dar. Entsprechend der festgesetzten offenen Bauweise mit Einzelhäusern sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei überbaubare Flächen festgesetzt. Zwischenzeitlich wurden die beiden Grundstücke vereinigt.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid vom 20.04.2018 wurde in der Gemeinderatssitzung am 07.05.2018 einstimmig das Einvernehmen erteilt. Im weiteren Verlauf wurde jedoch vom

Landratsamt signalisiert, dass eine entsprechende Befreiung voraussichtlich nicht erteilt werden kann, da die Abweichung von den vorgegebenen Baufenstern die Grundzüge der Planung berührt. Für die Genehmigung des Vorhabens ist somit eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

Das Änderungsverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich das Flurstück 3122 im Eigentum des Vorhabenträgers. Flächen von Dritten, Öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen bleiben unberührt.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag zu schließen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt:

- Durch das Vorhaben soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden.
- Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.
- Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 BauGB und von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim/Heidelberg 2015/2020, Erstgenehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe vom 13.07.2006, Aktualisierung vom 23.04.2018, ist die betroffene Fläche einschließlich Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt.

5 Konzeption

Anstelle von ursprünglich zwei vorgesehenen freistehenden Einzelhäusern ist im nördlichen Bereich ein Einzelhaus in freistehender Bauweise geplant. Das Gebäude ist als Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten geplant. Die Hochbauplanung sieht vier 3-Zimmerwohnungen mit ca. 90-95 m² sowie zwei 2-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss mit ca. 68-75 m² vor. Der Eingangsbereich orientiert sich nach Norden zur Hans-Thoma-Straße. Balkone, Terrassen und ein Kleinkinderspielfeld orientieren sich ausschließlich nach Süden. Die Stellplätze sind im Eingangsbereich und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks als versickerungsfähige Stellplatzflächen vorgesehen. Müllbehälter und ein überdachter Fahrradstellplatz für ca. 12 Fahrräder sind im rückwärtigen Grundstücksbereich der Eichendorffstraße zugeordnet.

Das Gebäude ist als zweigeschossiges Gebäude zuzüglich eines Dachgeschosses geplant. Die First- und Traufrichtung ist parallel zur Eichendorffstraße. Trotz des Dachausbaus werden bauordnungsrechtlich nur zwei Vollgeschosse errichtet. Der ursprüngliche Gebäudeabstand und die ursprüngliche Baulinie zur Eichendorffstraße werden aufgegriffen.

Die Kubatur des Gebäudes, Höhe und Dachneigung sowie der Versatz entspricht dem, was in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden ist oder auf anderen Grundstücken noch entstehen kann. Anders als im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, wird anstatt zwei kleineren Einzelhäusern ein doppelhausähnlicher Gebäudekomplex entstehen. Dafür wird jedoch die südliche Fläche von jeglichen Gebäuden freigehalten. Dieser dadurch entstehende Freiraum gegenüber den Reihenhäusern Eichendorffstraße 3-9 wird das Gesamtbild an dieser Stelle etwas auflockern und den südlichen Grundstücksteil unbebaut belassen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsziffern der Grund- und Geschossfläche werden durch das Vorhaben nicht erreicht.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

6 Umwelt

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 3). Unter Berücksichtigung des § 13 a Abs. 3 S. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Flächen umfasst die bisher bereits (teil-) überbaut waren (bisherige Scheunenbebauung) und die bisher bereits festgesetzten Nutzungsziffern eingehalten bzw. unterschritten werden. Das Scheunengebäude im nördlichen Grundstücksbereich wurde vor etwa einem Jahr abgebrochen.

Vorkommen geschützter Arten sind aufgrund der im Untersuchungsgebiet fehlenden Biotop- und Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten. Es werden keine Vegetationsflächen in Anspruch genommen.

In Anbetracht der grundstücksbezogenen Überplanung ergeben sich keine Standort- oder Flächenalternativen. Eine Prüfung von alternativen Konzepten ist angesichts der begrenzten Möglichkeiten auf dem Grundstück und der privat initiierten Investitionsabsicht nicht zielführend.

Im Zuge der Neuplanung entstehen Garten- und Vegetationsflächen, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich. Es sind mindestens 2 heimische Laub- oder Obstbäume entsprechend den Festsetzungen anzupflanzen. Die vorgeschlagenen Baum- und Straucharten sind besonders bienen- und insektenfreundlich und dienen Vögeln als Nahrungsquelle und Brutgelegenheit. Zum Artenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Vegetationsfreie Schotter-, Kies- oder Bruchsteinflächen sind unzulässig. Damit sollen negative kleinklimatische Effekte, ortstypische Gestaltung und negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt vermieden werden.

Durch das Vorhaben sind keine signifikanten Veränderungen der Verkehrs- oder der Geräuschentwicklung zu erwarten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind angesichts der gebietstypischen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Das Vorhaben liegt, wie die gesamte westliche Ortslage von Leutershausen im Wasserschutzgebiet 039 – Mannheim-Käfertal, mit Rechtsverordnung vom 19.05.2009. Die geplante Wohnnutzung steht den Inhalten der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes nicht entgegen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Baugebietsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bleibt erhalten. Der Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird ebenso beibehalten, um Störungen im Gebiet und in der Nachbarschaft so weit wie möglich auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen greifen die bisherigen Regelungen auf und sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß in Anlehnung an den baulichen Bestand der Umgebung.

7.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für zweigeschossige Gebäude 6,50 m Traufhöhe über der Straßenoberkante fest. Die Höhe wird als maximale Höhe beibehalten. Die Begrifflichkeit „Traufhöhe“ wird durch „Wandhöhe“ entsprechend dem Terminus der Landesbauordnung ersetzt. Ebenso wird der Höhenbezugspunkt konkretisiert und auf die Gehweghinterkante in Grundstücksmitte der Eichendorffstraße definiert.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist bisher mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird entsprechend übernommen.

7.2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist bisher mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung wird entsprechend übernommen. Tatsächlich wird durch das geplante Gebäude einschließlich Terrasse nur eine GRZ von ca. 0,3 erreicht.

Die "Kappungsgrenze" der GRZ mit 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eingehalten und deckt den Flächenbedarf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Rahmen der genannten Obergrenze ab. Hier gab es bisher aufgrund der fehlenden Anrechnungspflicht der zugrundeliegenden BauNVO von 1968 keinerlei Beschränkung für die Befestigung / Versiegelung des Grundstücks.

Nach den oben genannten Regelungen und der vorliegenden Konzeption des Vorhabens verbleiben ca. 330 m² bzw. 40% der Grundstücksfläche als Grün- und Freiflächen.

Insgesamt entspricht die geplante Überbaubarkeit dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Verdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird beibehalten. Das geplante Gebäude wird als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Bisher sind 2 überbaubare Flächen („Baufenster“) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfällt das südliche Baufenster auf dem ehemaligen Flurstück 3123. Im Gegenzug wird das nördliche Baufenster auf dem ehemaligen Flurstück 3122 in südlicher Richtung erweitert und mittels Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Von der ursprünglichen Baulinie zur Hans-Thoma-Straße wird zugunsten der Unterbringung von Stellplätzen abgewichen. Die ursprüngliche Baulinie mit 3 m Abstand zur Gehweghinterkante der Eichendorffstraße wird eingehalten. Eine Festsetzung von Baulinien ist angesichts der unterschiedlichen, vielfältigen Stellungen der Gebäude in der Nachbarschaft mit Vor- und Rücksprüngen, nicht zielführend.

7.4 Flächen für Stellplätze

Eine Festsetzung der Stellplatzflächen ist nicht erforderlich. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Anordnung der Stellplätze ergibt sich aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Über die gesetzliche Notwendigkeit der Landesbauordnung hinaus sind im Vorhaben- und Erschließungsplan pro Wohnung 2 Stellplätze vorgesehen.

Zur Vermeidung und Minimierung der negativen Folgen einer Versiegelung sind die Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung dienen dem Natur- und Artenschutz.

7.6 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt keine Pflanzmaßnahmen fest. In der vorliegenden Änderung wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich mindestens zwei heimische, standortgerechter Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Zur Sicherung und zum langfristigen Erhalt sollen die Baumstämme vor dem Anfahren und Baumschieben vor dem Überfahren geschützt werden. Eine Auswahl von geeigneten, heimischen Baum- und Straucharten ist beigefügt.

Die Festsetzungen dienen der ökologischen Aufwertung und der städtebaulichen Gestaltung sowie positiver Effekte für den Artenschutz und das Kleinklima.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan „Nord, Änderungsplan V“ werden übernommen. Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Gestaltung der Dächer. Mit den

gestalterischen Festsetzungen soll der Rahmen für die bisherigere Gestaltung in der Umgebung beibehalten werden. Die Beschränkung der Dachaufbauten und Zwerchgiebel soll den optischen Eindruck eines 3-geschossigen Gebäudes vermeiden und gestalterische Einfügung in die Umgebungsbebauung gewährleisten.

8.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Zufahrten, nicht überdachten Stellplatzflächen und Vorgärten sollen eine wohngebietstypische Gestaltung mit Garten-, Vorgarten- bzw. Vegetationsflächen gewährleisten und ein Übermaß an Befestigung und Versiegelung vermeiden.

Durch die Eingrünung von Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Abfallbehälter, Garten- und Gerätehäuser, Wärmepumpen etc. sollen visuelle Störungen vermieden und dem gestalterischen Anspruch an ein Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen werden weitgehend übernommen und hinsichtlich Hinterpflanzung, Stützmauerfunktion und Höhenbezug ergänzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen Privatsphäre gewährleisten und gleichzeitig eine allzu abriegelnde Wirkung vermeiden. Insgesamt soll eine gestalterisch adäquate Begrenzung in Anlehnung an den bereits vorhandenen Wohngebietscharakter erreicht werden.

9 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

Die Baugebietsfläche ist vollständig erschlossen. Das betroffene Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Planstatistik

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 3122 mit einer Gesamtfläche (= Geltungsbereich) von ca. 829 m².

	Bestand	B – Plan alt	B – Plan neu VE - Plan
Grundstücksfläche Flurstücks-Nr. 3122	ca. 470 m ² + ca.359 m ²	2 Grundstücke insgesamt ca. 829 m ²	1 Grundstück insgesamt ca. 829 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	-	0,4	0,4 Auf der Grundlage der VE-Planung wird eine GRZ von ca. 0,3 erreicht
Grundfläche (GRZ) einschl. Stellplätze, Zufahrten	-	unbegrenzt aufgrund alter BauNVO	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	0,8	Keine Festsetzung erforderlich Auf der Grundlage der VE-Planung wird eine GFZ von ca. 0,6 erreicht
Höhe baulicher Anlagen	Ehemalige Scheune	max. 6,50	max. 6,50 m
Anzahl der Vollgeschosse	-	2	2
Anzahl Stellplätze	-	keine Festsetzung	keine Festsetzung

			2 Stellplätze pro Wohneinheit geplant
Anzahl Bäume	-	-	2