

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Cleebronn
Gemarkung: Cleebronn

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Steupberg“

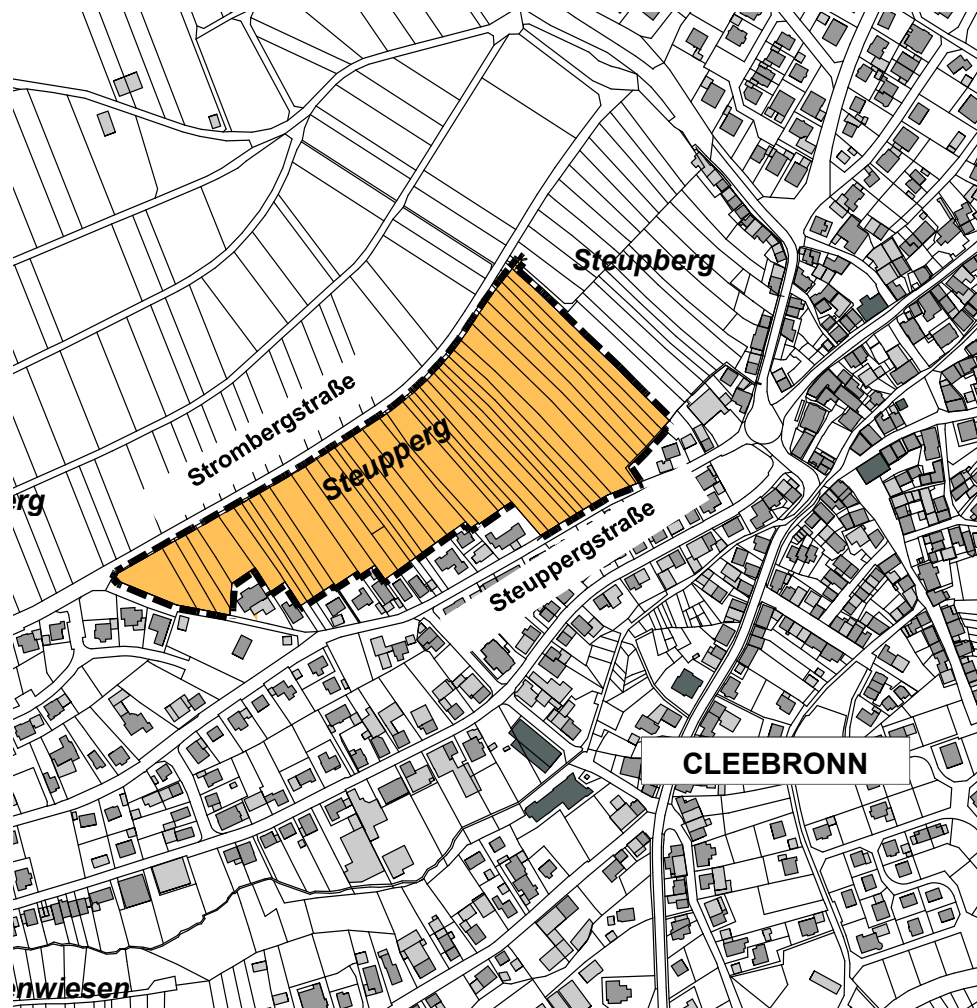
VORENTWURF

Begründung

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Cleebronn, zwischen Steupbergstraße und Strombergstraße. Das Areal umfasst die Flurstücke 27, 4566, 4567/1, 4567/2, 4568, 4570, 4571/1, 4572, 4573, 4574/1, 4575, 4576, 4578/1, 4579, 4580/1, 4580/2, 4581 bis 4583, 4585, 4586, 4589, 4592, 4593, 4594/1, 4594/2, 4595/1, 4595/2, 4596 bis 4606 und 4607/2.



1.2 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 Gemeinde Cleeborn mit aktuell knapp 3.000 Einwohnern liegt im südlichen Landkreis Heilbronn. Im Süden grenzt die Gemeinde an den Landkreis Ludwigsburg an, somit liegt die Gemeinde zwischen den beiden Ballungsräumen Stuttgart / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen und Heilbronn. Durch diese besondere Lage übernimmt die Gemeinde Siedlungsfunktionen für beide Ballungsräume, die in den vergangenen Jahren spürbare Wachstumsimpulse verzeichnen konnten.

Diese Wachstumsimpulse haben zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen geführt, die in den zentralen Städten nicht mehr gedeckt werden kann. Daher kann die Gemeinde Cleeborn seit mehreren Jahren eine spürbare gestiegene Nachfrage nach Bauflächen verzeichnen.

Zur Abdeckung dieses Bedarfs hat die Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2014 ein circa 5 Hektar großes Baugebiet mit circa 70 Bauplätzen erschlossen. Diese 70 Bauplätze sind inzwischen komplett verkauft und beinahe vollständig aufgesiedelt. Die Besonderheit dieses Wohngebietes „Unter dem Schloss“ liegt darin, dass es sich vormals um eine innerörtliche Gewerbebrache (ehemalige pyrotechnische Fabrik) gehandelt hat. Die Beseitigung dieser Brache, die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand dargestellt hat, hin zu einem Wohngebiet hat die Gemeinde trotz schwieriger Grundstücksverhandlungen zielstrebig durchgeführt.

Im Jahr 2003 wurde erstmals ein Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde erstellt. In diesem Konzept wurde festgeschrieben, dass bei der Wohnbauentwicklung der Gemeinde primär die vorhandene Gewerbebrache beseitigt werden soll, anschließend vorhandene innerörtliche Potenziale genutzt und erst an dritter Stelle bisherige Außenbereichsflächen entwickelt werden sollen.

Der Gemeinderat hat in diesem Zuge einen Selbstbindungsbeschluss gefasst, wonach keine Außenbereichsentwicklungen durchgeführt werden sollen, bevor die Gewerbebrache nicht beseitigt und zu einem Wohngebiet umgewandelt werden kann. Der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde somit in Cleeborn konsequent umgesetzt.

Innerörtliche Potenziale hat die Gemeinde im Bereich des zentralen Ortskern durch die Neubebauung von brach liegenden Flächen erschlossen (z.B. Wohn- und Arztgebäude am Kreisverkehr). Weitere vorhandene Baulücken stehen ausnahmslos in Privateigentum und sind somit einem Zugriff der Gemeinde entzogen. Eine vor Jahren durchgeführte Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern ergab keine verwertbaren Ergebnisse.

Cleeborn hat sich insbesondere für die eingangs genannten Ballungszentren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Diese schlägt sich auch in der Steigerung der Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2017 um circa 10 % nieder. Um der ständig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können und somit den extrem angespannten Wohnraummarkt in den Ballungszentren zu entlasten, sind zusätzliche Wohnbauflächen in der Gemeinde erforderlich.

Das projektierte Wohngebiet ist Teil der Wohnbauflächendarstellung „Steupberg“ des gültigen Flächennutzungsplans, die insgesamt etwa 7 Hektar umfasst. Davon werden sollen in einem ersten Schritt ca. 3,9 Hektar entwickelt werden, was einem Bauplatzangebot von circa 54 Bauplätzen entspricht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum stellt die Aufsiedlung dieser Baufläche eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar, die insbesondere zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur beitragen kann.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Gebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn vollständig als Wohnbaufläche enthalten und wird aus diesem entwickelt.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet liegt auf einem zur Ortslage hin geneigten Südosthang. Von der auf dem Höhenrücken verlaufenden Strombergstraße, die im Bereich des Plangebiets mit einer mittleren Höhe von ca. 264m üNN verläuft, senkt sich der Hang nahezu parallel zur Steupbergstraße hin ab. Diese liegt im Bereich der geplanten Zufahrt auf ca. 241m üNN, ist jedoch zu den Bauflächen durch eine ca. 3m hohe Mauer abgetrennt.

Momentan wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich zum Weinanbau genutzt. Zum Teil sind Gartengrundstücke bzw. Grünland mit vereinzelt Baumbestand vorhanden.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA).

a) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll gut in das örtliche Straßennetz Cleebronn eingebunden werden, auch was den Fahrverkehr betrifft. Dazu erfolgt neben einem Anschluss über die Strombergstraße auch eine Anbindung zur Ortsmitte über die Steupbergstraße. Die beide Straßen verbindende Planstraße A verläuft aufgrund der zu überwindenden Höhenunterschiede in geschwungener Form und möglichst geländeangepasst. Im Bereich der Anbindung an die Steupbergstraße ergibt sich ein deutlicher Geländeeinschnitt, der durch eine Kombination aus Mauern und Böschungen abgefangen wird. Dies entspricht gestalterisch der bisherigen Situation an der Nordseite der Steupbergstraße.

Die Planstraße A verzweigt im höher gelegenen Plangebiet nach Südwesten (Planstraße C) und nach Nordosten (Planstraße B). Die Bedeutung dieser Verzweigung wird durch die Aufweitung des Straßenraums betont, seitlich wird hier ein kleiner Quartiersplatz angeordnet. Dieser Platz, der zum Aufenthalt und zur Kommunikation dienen soll, bietet Ausblicke hinüber zum Schloss Magenheim und zum Michaelsberg.

Die Planstraßen B und C bilden in ihrem weiteren Verlauf komfortabel zu befahrene Ringschlüsse aus. Während Planstraße C nach Westen zur Strombergstraße verläuft, endet die Planstraße B zunächst an der Grenze des ersten Bauabschnitts. Später kann im östlichen Bereich ein Ringschluss zur Planstraße A hergestellt werden (2. BA). Die Grundstücke in der 2. Reihe werden durch kurze Stichstraßen erschlossen, die als gemischt genutzte Flächen (Wohnwege) ausgebaut werden. Um in der Planstraße C, die eine Sammelfunktion übernimmt, eine verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen, sind an den

Einmündungen der Wohnwege Versätze im Straßenverlauf angeordnet. Dort sind auch Längsparkstände mit Baumquartieren vorgesehen.

Die Strombergstraße, die das Plangebiet im Westen begrenzt, ist vorhanden und verkehrsgerecht ausgebaut. Sie dient als Gemeindestraße in ihrem weiteren Verlauf auch der Erschließung der Gebiete „Klepperberg“ und „Ruit“ (Gewerbe- und Mischgebiet). Auf ihrer Westseite dient sie der Erschließung der Weinberge im Gewann „Hippberg“, wozu sie seitlich durchgängig über einen befahrbaren Wirtschaftsweg verfügt.

Im Zuge der Erschließung des Wohngebiets wird baugebietsseitig ein Stellplatzstreifen und ein Gehweg geplant. Die Längsgliederung erfolgt durch Baumquartiere, die mit den im gegenüberliegenden Wirtschaftsweg vorhandenen Baumpflanzungen korrespondieren. Die Straßenraumbegrünung dient gleichzeitig der Minimierung der Fernwirkung der geplanten Bebauung.

Die Sammelstraßen des Plangebiets (Planstraßen A, B und C) werden jeweils mit begleitendem Gehweg ausgestaltet. Zudem gibt es zwei Wegeverbindungen zur Querung des Gebiets, die abseits der Straßen geführt werden. Es ergeben sich so auch für die Bewohner der Ortslage Möglichkeiten, das Gebiet zu queren und den Außenbereich auf möglichst kurzem Wege zu erreichen. Den Bewohnern des Wohngebiets ermöglichen es diese Wege zu den öffentlichen Grünflächen zu kommen, die zum Teil als Spielplatz vorgesehen sind.

b) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen sollen der Wohnbebauung dienen, dementsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (vgl. § 4 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Entsprechend des gegebenen Bedarfs sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäuser entstehen (Nutzungsschablone Bereich A). Die Gebäudelänge ist hier auf 16m beschränkt. An geeigneten Stellen werden auch Mehrfamilienhäuser zugelassen. Hier ist Parkierung im Untergeschoss von einer Sammelstraße anfahrbar.

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Topographie in Verbindung mit der Fernwirkung der Bebauung, sind die Gebäudehöhen zu regeln. Sie werden so gewählt, dass zur höhergelegenen Straße max. ein zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung tritt. Aufgrund der Topographie kann talseitig eine dreigeschossige Bebauung entstehen.

Die Baugrenzen werden überwiegend in Form von Baustreifen vorgesehen, die längs der Hangrichtung verlaufen. Zum tieferliegenden Angrenzer ist so ein ausreichender Abstand gewährleistet. Diese Struktur wird nach Möglichkeit durch flächige Pflanzgebote entlang der Talseite der Grundstücke unterstrichen. Entlang der Strombergstraße und der Planstraße A sind die Baugrenzen 5m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt um hier eine großzügigere Straßenraumwirkung zu haben bzw. diese als Hauptachsen klar zu definieren. Entlang der Strombergstraße ist hier zusätzlich der Abstand zu den Weinbaulagen zu beachten. Im weiteren Bereich des Plangebiets liegen die Baugrenzen in der Regel 3m von den öffentlichen Flächen entfernt.

Die Zulassung der unterschiedlichen Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach ermöglichen eine große Vielfalt an Bebauungsmöglichkeiten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Neben einer möglichst geringen Straßenbreite, auf das für die Erschließung unumgängliche Maß, sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, um somit eine möglichst geringe Versiegelungsrate zu erzielen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Insbesondere die Eingrünung mit Bäumen entlang der Strombergstraße dient der Einbindung des Wohngebiets in die Umgebung. Aufgrund der Höhenlage ist die Bebauung dort von weitem her sichtbar. Um diese Wirkung zu vermindern und die Bebauung besser in die landschaftliche Umgebung einzupassen werden hier Bäume vorgesehen.

Eine intensive Begrünung auf den öffentlichen Flächen dient der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, z.B. durch Verschattung. Auch die auf den privaten Flächen festgesetzte Bepflanzung trägt zu diesem Aspekt bei.

Im Bereich der Zufahrt zur Steupbergstraße sind Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgesehen. Aufgrund des notwendigen Einschnitts ergibt sich hier die Möglichkeit, Lebensräume für wärmeliebende Tierarten, insbesondere Eidechsen, zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Gestalterische Vorgabe ist hier die vorhandene Situation entlang der nördlichen Steupbergstraße mit ihren Sandsteinmauern und Weinbergen.

1.7 Ver- und Entsorgung

Das geplante Neubaugebiet ist sowohl in der Schmutzfrachtberechnung wie auch im AKP Clebronn in der geplanten Größe vorhanden. Es erfolgt ein Anschluss an den Mischwasser-Bestandskanal in der Steupbergstraße.

Das Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept sieht vor, dass der Abfluss aus dem Plangebiet u.a. durch verpflichtende Retentionszisternen reduziert wird. Zudem wird durch die Verwendung von Sickerpflaster in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau in den öffentlichen Verkehrsflächen eine weitere Reduzierung erreicht. Durch diese baulichen Maßnahmen kann auf eine flächige Rückhalteeinrichtung im Plangebiet verzichtet werden. Die verbliebenden Regenwassermengen werden dem verdolten Vorfluter Ruitbach zugeleitet, in Fließrichtung betrachtet hinter dem RÜ 16.

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	385 Ar	100 %
Baufläche WA (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	276 Ar	72 %
Öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Verkehrsgrün und Stellplätze	ca.	75 Ar	19 %
Öffentliche Grünflächen, inkl. Fußwege	ca.	22 Ar	6 %
Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca.	12 Ar	3 %
Zahl der Baugrundstücke (vgl. städtebaulicher Entwurf)		54	

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung / Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch entsprechende Begutachtung des Plangebiets ermittelt. Das Ergebnis kann den Anlagen der Begründung entnommen werden. Eine besondere Betroffenheit ergibt sich für die Artengruppe der Eidechsen, für die eine Umsiedlung in geeignete Ersatzquartiere angestrebt wird.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 09.07.2018

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Anlagen der Begründung

1. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (Brutvögel/Reptilien)

2. Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange