

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Cleebronn  
Gemarkung: Cleebronn

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Hindenburgstraße 51 + 51/1“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

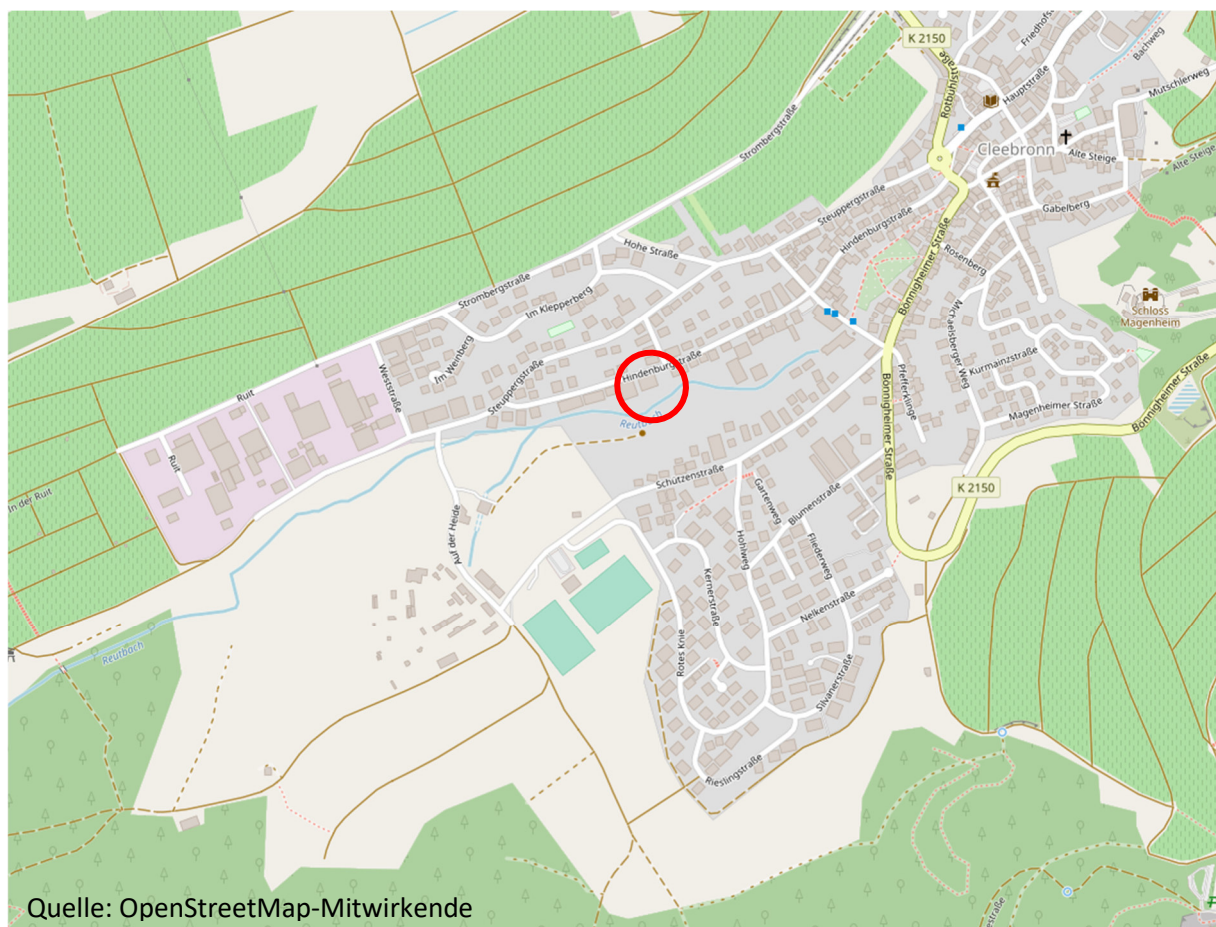
Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Cleebronn, an der Hindenburgstraße. Es umfasst die Flurstücke 4657/1 und 4657/2. Begrenzt wird das Plangebiet durch die umliegenden Flurstücke 4658/2, 4662/2, 4690 (Hindenburgstraße) und 4692 (Ruitbach) (siehe nachfolgender Übersichtsplan).



## **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 Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen werden. Da der geltende Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festsetzt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans an die vom Vorhabenträger vorgelegte Planung anzupassen. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB bei der Gemeinde zur Schaffung des Planungsrechts gestellt.

Die vorliegende Planung sieht vor, dass auf einem vormals gewerblich genutzten Baugrundstück eine Wohnbebauung errichtet wird, sie stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung bzw. Nachverdichtung dar. Durch die Ausweisung der Bauflächen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB soll ein Beitrag zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von stark nachgefragtem Wohnraum geschaffen werden.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet, wird durch die Planung dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cleebornn als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Hindenburgstraße westlich“, in Kraft getreten am 11.02.1972, überplant. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit Einschränkung auf kleinere Betriebe der Metallbearbeitung und sonstige nicht lästigere Betriebe fest.

Südlich des Plangebiets verläuft der Ruitbach (lokaler Gewässername), ein Gewässer 2. Ordnung. Das zum überwiegenden Teil in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 4657/1 reicht direkt an den Bach heran. Die Abgrenzung des Plangebiets wird so gewählt, dass ein 5m breiter Streifen des Flst. 4657/1 außerhalb als Gewässerrandstreifen verbleibt.

Zu einem geringen Teil ist das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) überflutet, überwiegend verläuft die Anschlaglinie jedoch im o.g. Gewässerrandstreifen, d.h. außerhalb des Plangebiets, wo keine Veränderungen des Geländes erfolgen.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet ist leicht nach Süden, zum Ruitbach hin, geneigt. Der höchste Punkt liegt entlang der Hindenburgstraße bei ca. 250 m ü NN, der niedrigste Punkt entlang des Ruitbachs bei ca. 246,5 m ü NN.

Derzeit ist im Plangebiet noch ein Betriebsgebäude vorzufinden, welches für die Bauvorhaben abgerissen werden soll. Die restlichen Flächen des Plangebiets sind begrünt oder als Betriebsflächen asphaltiert.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Nachverdichtung im Innenbereich. Die Umgebung des Plangebiets hat sich durch den Strukturwandel über Jahre hin zu einem Wohngebiet entwickelt, dies gilt auch das Plangebiet selbst, in dem die gewerblichen Nutzungen aufgegeben wurden.

Das geplante Vorhaben umfasst ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit. Die Parkierung für das Mehrfamilienhaus erfolgt auf oberirdischen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich, für das Einfamilienhaus ist eine Doppelgarage vorgesehen.

Die Vorhaben fügen sich nach ihrer Art der baulichen Nutzung, aber auch mit der Höhe und Gestaltung in die Bebauung der Umgebung ein.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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 im Plangebiet zwei Wohngebäude mit oberirdischen Stellplätzen bzw. einer Garage zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

Zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts mit den westlich anschließenden gewerblichen Bauflächen wird das zulässige Immissionsniveau auf die Werte eines Mischgebiets festgelegt. Grundlage hierfür ist die vorhabenbezogene Festsetzungsmöglichkeit des § 12 BauGB, nach der vom üblichen Festsetzungskatalog abgewichen werden kann.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch Festsetzung einer Gebäudehöhenbeschränkung (HGP) begrenzt, jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als zulässige Dachform wird Satteldach mit Dachneigung 30-40° festgesetzt, dies entspricht der Bebauung in der Umgebung. Im Sinne der seit 2013 in Cleeborn geltenden Gestaltungssatzung, wonach die Farben der Dachflächen nicht mehr geregelt werden, wird auf die Festsetzung von bestimmten Dachfarben verzichtet.

Die Zahl der Stellplätze wird gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht, um den ruhenden Verkehr möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die umliegenden Straßen werden so entlastet und dort auch weiterhin eine gute Befahrbarkeit gewährleistet.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende und verkehrsgerecht ausgebaute Hindenburgstraße.

Die zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens notwendige Infrastruktur ist in der Hindenburgstraße vorhanden, das Kanalsystem ist ausreichend leistungsfähig. Zum einen wird von einer relativ geringen Einleitungsmenge ausgegangen, zum anderen ist das Plangebiet bereits im AKP als bebaute Fläche berücksichtigt.

## 7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	19 ar
--	-----	-------

## 8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung). Demnach werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, wenn die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 01.02.2022

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

#### **angefertigt durch:**

roosplan

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

### **Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### **Vorhabenträger:**

Markus und Benjamin Beuttner

74389 Cleebronn

#### **angefertigt durch:**

Müller Plan Bau GmbH & Co. KG	und	FingerHaus GmbH
Im Auerberg 10/1		Auestraße 45
74226 Nordheim		35066 Frankenberg
(Mehrfamilienhaus)		(Einfamilienhaus)