



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 15.07.2024
Gz. 63/PL-A/ja-61.20-
217278/2024
Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.09.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.09.2024	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 081/2024 (Zustimmung zum Entwurf im GR am 25.04.2024)

Lageplan vom 12.01.2024

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.01.2024

Begründung vom 12.01.2024

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 24A/27 Heilbronn "Robert-Mayer-Straße 2"
- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), werden der

vorhabenbezogene Bebauungsplan 24A/27 Heilbronn
„Robert-Mayer-Straße 2“

zur Änderung der Bebauungspläne 24A/23 und 24A/26
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für das Flurstück Nr. 9325/4

und die örtlichen Bauvorschriften

als
Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungsbüros SC stadtconcept GmbH, Landau, vom 12.01.2024 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und

Hinweisen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Riemer Planung GmbH, Heilbronn, vom 12.01.2024.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- die Begründung des Planungsbüros SC stadtconcept GmbH, Landau, vom 12.01.2024,
- der Bericht zur Ortsbegehung des Büros urbantree, Leimen, vom 17.11.2022,
- die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Planungsbüros Zieger-Machauer, Alt-Lußheim, vom 17.02.2023 und
- die Darstellung der Umweltbelange des Planungsbüros Zieger-Machauer, Alt-Lußheim, vom 17.02.2023.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 24A/27 „Robert-Mayer-Straße 2“ befindet sich in der Heilbronner Oststadt, südöstlich der Haller Straße und südwestlich des Kreuzungsbereichs Robert-Mayer-Straße / Armsündersteige / Krugstraße. Das Plangebiet umfasst ausschließlich das mit einem Einfamilienhaus bebaute, relativ große Baugrundstück Robert-Mayer-Straße 2, das innerhalb eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern sowie teilweise auch größeren Wohnanlagen liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

2. Planungserfordernis

Die privaten Grundstückseigentümer möchten das nicht mehr genutzte Einfamilienhaus abbrechen und das Grundstück in seinem zentralen Bereich unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestands mit einer Wohnanlage bebauen. Es sind drei freistehende Wohngebäude mit je drei Wohneinheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.

Der Entwurf des Architekturbüros Riemer Architekten, Heilbronn, sieht eine hochwertige Bebauung auf teilweise polygonalen Grundrissen vor, die die bislang zulässigen, relativ eng begrenzten Baugrenzen überschreitet. Das große Grundstück soll im Sinne der gebotenen Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden effektiver genutzt und die Wohnqualität erhöht werden.

Da das geltende Planungsrecht im Bereich der vorgesehenen Bebauung teilweise nicht-überbaubare Grundstücksfläche und eine etwas geringere Grundflächenzahl festsetzt sowie eine andere Dachform verbindlich vorschreibt, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der geänderten Dachform ergibt sich auch eine Änderung bei der Festsetzung der Gebäudehöhe sowie Änderungen bezüglich einzelner Baumstandorte.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben eines Investors handelt und dieser einen entsprechenden Antrag gestellt hat, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan 24A/27 Heilbronn, Robert-Mayer-Straße 2, aufgestellt.

3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das gesamte, aus einem einzigen Baugrundstück bestehende Plangebiet wurde bislang als Wohnbaufläche genutzt. Es ist mit einem größeren Einfamilienhaus mit zugehörigen Nebengebäuden (Garage, Pool etc.) bebaut. Die Freiflächen sind als Ziergärten angelegt.

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet weist deutliche Böschungen nach Nordwesten zur tiefer liegenden Haller Straße sowie ein nach Süden abfallendes Gelände auf. Die relativ ebene Grundstückszufahrt erfolgt an der Nordostecke des Grundstücks. Der mit dem Wohnhaus bebaute mittlere Grundstücksbereich ist weitgehend eben.

In den Randbereichen des Grundstücks und insbesondere auch im nordwestlichen Böschungsbereich befinden sich Bäume und Sträucher, die das Grundstück einfassen. Der zentrale Gartenbereich ist dagegen freigehalten und als Grasfläche angelegt. Somit besteht eine hohe freiräumliche Qualität, die durch den weitgehenden Erhalt des Baumbestands bewahrt werden soll.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 24A/27 bestehende Wohnbaufläche, stark durchgrünt, dar.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Wohnnutzung festgesetzt. Er ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bislang der Bebauungsplan 24A/23, rechtskräftig seit 31.05.1990 sowie ergänzend der Bebauungsplan 24A/26, rechtskräftig seit 11.08.2011, der die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die beiden bislang geltenden Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 24A/27 mit dessen Rechtskraft aufgehoben und durch diesen ersetzt.

7. Beschleunigtes Verfahren

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 24A/27 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dient. Da auch die sonstigen Voraussetzungen eingehalten sind, wird er gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

8. Städtebauliche Erläuterungen, Beschreibung des Vorhabens

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Riemer Architekten aus Heilbronn. Dieser ist die Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht drei freistehende Wohngebäude mit jeweils drei Wohnungen, zusammen also neun (größere) Wohneinheiten vor. Da somit weniger als 12 Wohneinheiten geplant sind, wird nach derzeitiger Beschlusslage die Errichtung von geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung nicht verlangt.

Die Gebäude besitzen polygonale Grundrissformen und jeweils zwei Vollgeschosse mit Flachdach und einem Staffelgeschoss. Unter den Gebäuden ist eine durchgehende Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage wird von der tiefer liegenden Haller Straße aus erschlossen, so dass die Ein- / Ausfahrt ohne eine steile Rampe in die Böschung integriert werden kann. Da es sich um vergleichsweise große Wohnungen handelt, werden nicht nur einer, sondern zwei Stellplätze je Wohneinheit in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des konkreten Vorhabens.

Die drei polygonalen überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden, orientieren sich exakt an den drei Baukörpern des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Gebäudehöhen werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan in m über NHN festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 erhöht die bislang geltende GRZ von 0,2 um lediglich 5 %. Durch die Grundflächen der Nebenanlagen einschließlich der unterirdischen Tiefgarage darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,4 überschritten werden. Somit verbleiben mindestens 60 % der Grundstücksfläche als unbefestigte Vegetationsfläche, die auch nicht unterbaut ist. Sofern die unterbaute Fläche nicht als Fußweg-, Terrassenflächen oder für einen Pool beansprucht wird, ist sie zudem intensiv zu begrünen.

9. Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird (s. Ziff. 7.), besteht kein Erfordernis, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden.

Trotzdem wird der an den Rändern des Grundstücks vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten und dies entsprechend festgesetzt. Es handelt sich dabei um 15 Bäume, die z.T. Baumgruppen bilden und das Grundstück prägen. Zusammen mit einer festgesetzten Ersatzpflanzung für die vier zu fällenden Bäume ergibt sich ein vergleichsweise hoher Durchgrünungsgrad von 1 Laubbaum je ca. 130 m² unüberbaute Grundstücksfläche. Der z.T. großkronige Altbaumbestand gewährleistet eine entsprechende Verschattung, was einer sommerlichen Überhitzung begegnet.

Weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung der gestalterischen Qualität sind die extensive Dachbegrünung (mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen) und die Erdüberdeckung und intensive Begrünung der Tiefgaragedecke, soweit sie sich außerhalb der Gebäude und Terrassenbereiche befindet.

Auch die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Planungsbüro Zieger-Machauer, Altlußheim, untersucht. Diese ergab, dass keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, sofern Gehölzrodungen im Winterzeitraum (Oktober bis Februar) erfolgen, drei Nisthilfen aufgehängt werden und ausschließlich eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung verwendet wird. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Verringerung des Eingriffs sind die unbebauten Freiflächen als Vegetationsflächen anzulegen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und z.B. für die Bewässerung von Freiflächen vorzuhalten.

10. Eigentumsverhältnisse

Das überplante Flurstück 9325/4 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

11. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 24A/27 Heilbronn „Robert-Mayer-Straße 2“ wurde am 28.03.2022 vom Gemeinderat gefasst und dabei auch dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Konzept zugestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.09.2023 bis 13.10.2023. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und im Rahmen der Zustimmung zum Entwurf dem Gemeinderat vorgelegt.

Der Gemeinderat stimmte am 25.04.2024 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 24A/27 zur Veröffentlichung zu.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.05.2024 bis 09.07.2024. Dabei wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Ergebnis der Abwägung ihrer Stellungnahmen und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

Daraufhin wurden im Rahmen der Veröffentlichung nochmals 2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben, die aber keine Bedenken oder relevante Anregungen vorgebracht haben.

Da sich kein Änderungsbedarf am vorhabenbezogenen Bebauungsplan 24A/27 ergibt, wird mit der vorliegenden GR-Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

12. Durchführungsvertrag, Einnahmen und Ausgaben

Dem Abschluss des erforderlichen Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt hatte der Gemeinderat am 25.04.2024 zugestimmt. Der Durchführungsvertrag wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Vertragsgegenstand ist u.a. die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens, eine Abstimmungsverpflichtung des Vorhabenträgers und die Übernahme von Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstanden sind oder noch entstehen, einschließlich Verwaltungsaufwand gemäß den vom Gemeinderat beschlossenen Regelungen zur Kostenerstattung vom 17.12.2018.

Somit sind keine Ausgaben für die Stadt zu erwarten.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen:

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist. Das wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Wohl der Einwohnerschaft wird nicht nachhaltig berührt.

Die Bürgerbeteiligung wurde nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs für einen Zeitraum von 44 Tagen durchgeführt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Belange des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 24A/27 nur unwesentlich berührt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der vollständig von Siedlungsgebiet umgeben ist und in dem trotz der geplanten Nachverdichtung der Altbaumbestand größtenteils erhalten wird und weitere Festsetzungen auch aus stadtklimatischen Gründen getroffen werden.