



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 04.03.2021

Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-
57031/2021

Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Kirchhausen	22.04.2021	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	04.05.2021	
Entscheidung	Gemeinderat	17.05.2021	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 170/2020

- Lageplan vom 15.03.2021
- Gestaltungsplan vom 15.03.2021 (digitaler Versand)
- Begründung vom 15.03.2021
- Bericht zur öffentlichen Auslegung vom 15.03.2021
- Bericht zu Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vom 15.03.2021

Betreff

Bebauungsplan 121/19 Heilbronn-Kirchhausen/-Biberach, Buckelgärten
- Erneute Zustimmung zum Entwurf -

I. Antrag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abgegebenen Stellungnahmen unter Ziff. 4 und 7 des beiliegenden Berichts werden berücksichtigt.
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abgegebenen Stellungnahmen unter Ziff. 1, 2, 3 und 8 des beiliegenden Berichts werden teilweise berücksichtigt.
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abgegebenen Stellungnahmen unter Ziff. 5 und 6 des beiliegenden Berichts können nicht berücksichtigt werden.
2. Dem Bebauungsplan 121/19 Heilbronn-Kirchhausen/-Biberach

„Buckelgärten“

zur Änderung des Stadtbauplans 121/S1 und des Bebauungsplans 121/21 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

für die Flurstücke

im Geltungsbereich A Gemarkung Kirchhausen:

zwischen den Flurstücken: 615 (Schlossstraße), 617 (Wimpfener Weg),

618 (Schlossstraße), 3263 (Hausener Straße),

im Geltungsbereich B Gemarkung Kirchhausen: Flst. 581 teilw. und

im Geltungsbereich C Gemarkung Biberach: Flst. 4683

wird erneut als Entwurf zur öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 15.03.2021 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der nachrichtlichen Übernahme.

Dem Bebauungsplan liegen die Begründung vom 15.03.2021, der Gestaltungsplan vom 15.03.2021, der Fachbeitrag Artenschutz vom 08.04.2019 des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dipl. Ing. Walter Simon aus Mosbach und die schalltechnische Untersuchung vom 24.03.2020 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine+Jud aus Stuttgart zugrunde.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durch die öffentliche Auslegung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt. Dabei können gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst das Quartier „Buckelgärten“, das am westlichen Rand des Ortskerns Kirchhausen liegt und ca. 3 ha groß ist. Nach dem Abbruch einiger alter, in sehr schlechtem Zustand befindlicher Bauten besteht Bedarf, für diese Teilfläche ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Da die städtebauliche Entwicklung des Quartiers auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes nicht möglich ist, ist es notwendig, den Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ aufzustellen.

2. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Die Bebauung des Quartiers „Buckelgärten“ ist durch zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern und 1 bis 3 Wohneinheiten sowie einigen gewerblichen Bauten unterschiedlicher Bauzeiten geprägt. Die Quartiersmitte ist ein überwiegend unbebauter, „grüner“ bzw. brach liegender und untergenutzter Bereich, der nach dem Abbruch alter Gebäude im Norden direkt an die stark befahrene Schlossstraße angrenzt.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche nach § 1 (1) 2 BauNVO sowie als Fläche für den Verkehr nach § 5 (2) 3 BauGB (Schlossstraße) ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt in der Mitte des Quartiers allgemeines Wohngebiet und die bestehende Bebauung mit Wohnnutzungen und Einzelhandel am Rand des Quartiers als besonderes Wohngebiet fest. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Rahmenplan „Ortskern Kirchhausen“

Die Grundzüge der Planung für den Bereich „Buckelgärten“, Baulückenschließung und Nachverdichtung in der Quartiersmitte, sind aus dem Rahmenplan „Ortskern Kirchhausen“ entwickelt worden, der im Jahr 2012 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde.

5. Geltendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplans 121/19 „Buckelgärten“ (Geltungsbereich „A“) gilt bislang der Stadtbauplan 121/S1 „Westlich Schlossstraße“ aus dem Jahr 1948. Dieser regelt lediglich die Straßenbegrenzungslinien und die überbaubaren Flächen. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 34 BauGB (sog. Einfügungsgebot).

Für den Geltungsbereich „B“ gilt bislang der Bebauungsplan 121/21 „Bereich Schlossstraße 48 – 54“.

Geltungsbereich „C“ liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das bisher geltende Planungsrecht wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans 121/19 „Buckelgärten“ durch diesen aufgehoben und ersetzt.

6. Beschleunigtes Verfahren

Bei dem Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für die Nachverdichtung bzw. die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten bzw. brachliegenden Flächen im Siedlungsgebiet aufgestellt wird. Da auch die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

7. Städtebauliche Erläuterung zum Konzept

Für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers soll die große Baulücke zur Schlossstraße im Norden durch Neubauten geschlossen werden. An dieser Stelle

wird eine riegelförmige Bebauung vorgesehen, die eine „Abschirmung“ der Quartiersmitte mit den dort geplanten ein- oder zweigeschossigen Eigenheimen von der Schlossstraße ergibt. Eine Teilfläche der Gebietsmitte ist als Grünfläche vorgesehen. Diese schließt an den im Rahmenplan vorgesehenen „Grünzug Kirchhausen“ östlich der Schlossstraße an. Die Grünfläche beinhaltet eine Fußwegverbindung zwischen dem Schlossplatz und dem in der Mitte des Quartiers geplanten Kinderspielplatz bzw. der neu geplanten Erschließungsstraße.

8. Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Schlossstraße, die gleichzeitig auch die Bundesstraße B 39 ist, sowie der Hausener Straße und dem Wimpfener Weg. Die äußere Erschließung ist dadurch gesichert. Die innere Erschließung der geplanten Eigenheime sowie des Kinderspielplatzes in der Mitte des Gebiets erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße (mit einer von ihr abzweigenden Stichstraße), die im Südosten und im Norden des Plangebiets an die Schlossstraße anschließt.

9. Natur und Artenschutz

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortskern von Kirchhausen mit zum Teil unbebauten, gärtnerisch genutzten Flächen. Infolge der Untersuchungen nach dem Vorhandensein von gesetzlich geschützten Tierarten sind im Plangebiet mehrere geschützte Vogelarten sowie Fledermäuse und Zauneidechsen festgestellt worden. Zum Ausgleich der Eingriffe in Belange des Artenschutzes sind im Bebauungsplan zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um eine kontinuierliche ökologische Funktionalität (continuous ecological functionality = CEF) zu gewährleisten. Diese CEF-Maßnahmen werden sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebiets umgesetzt. Auf der Fläche des Geltungsbereiches „C“ (südöstlich von Kirchhausen am Maienbach auf der Gemarkung Biberach) werden spezifische Strukturen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population der Zauneidechsen errichtet. Weitere Maßnahmen sind auch am Schlossplatz und am Friedhof Kirchhausen vorgesehen.

Der Gemeinderat hat bereits am 29.07.2020 die Umsetzung der vorgezogenen CEF-Maßnahmen, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, beschlossen (s. GR-Drucksache Nr. 170/2020).

10. Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Heilbronn befinden sich etwa 25 % der Fläche des Quartiers „Buckelgärten“ (Geltungsbereich A), die vorhandenen Straßenflächen und die am Kreisverkehr Schlossstraße / Hausener Straße als Privatgrün festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Flst. 581 (Geltungsbereich B). Auch die Fläche des Geltungsbereiches C ist städtisch. Die restlichen Flächen des Plangebiets (Geltungsbereich A) sind in Privateigentum.

11. Einnahmen und Ausgaben

Da die Stadt Heilbronn im Quartier „Buckelgärten“ Grundstücksflächen besitzt, die infolge der Neuplanung in die Umlegung einbezogen werden, ist mit Einnahmen aus dem Verkauf von Bauplätzen zu rechnen.

Durch die Refinanzierung der Erschließungsanlagen können bis zu 95 % der Erschließungskosten erstattet werden. Kosten für die im Bebauungsplan geplante Verbreiterung der Schlossstraße trägt die Stadt Heilbronn.

Die Kosten für die zum Artenschutz festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Kostenerstattungssatzung der Stadt Heilbronn und eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan erstattet.

12. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich A des Bebauungsplans erfolgte am 28.06.2007. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2020 um die Geltungsbereiche B und C für die Ausgleichsmaßnahmen räumlich erweitert.

Am 28.04.2015 stimmte der Gemeinderat dem städtebaulichen Konzept als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zu.

In der Zeit vom 18.05.2015 bis 29.05.2015 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Außerdem fand am 13.07.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung in Kirchhausen statt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Rahmen der GR-Drucksache zur Zustimmung zum Entwurf wiedergegeben und behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden ebenfalls im Rahmen der GR-Drucksache zur Zustimmung zum Entwurf wiedergegeben und behandelt.

Am 29.07.2020 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungsplan mit dem Planstand 08.06.2020 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung zu (s. GR-Drucksache Nr. 170/2020).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.09.2020 bis 20.10.2020. Dabei wurden die in beiliegendem Bericht wiedergegebenen und behandelten Stellungnahmen abgegeben.

Auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals Stellungnahmen abgegeben, die in einem weiteren Bericht wiedergegeben und behandelt werden, der ebenfalls Anlage zur vorliegenden GR-Drucksache ist.

13. Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs

Wie dem beiliegenden Bericht zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zu entnehmen ist, wird eine inhaltliche Änderung am Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ vom 08.06.2020 vorgenommen. Für den im Zentrum des Plangebiets gelegenen Bereich, der bislang als allgemeines Wohngebiet mit nur einem Vollgeschoss und einer Traufhöhe von maximal 4,5 m an jeder Stelle über Fertiggelände festgesetzt war, werden nun bis zu zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von maximal 6,5 m zugelassen. Auch die Geschossflächenzahl wird hier aufgrund der doppelten Anzahl an Vollgeschossen folgerichtig von bislang 0,3 bzw. 0,35 auf einen Wert von 0,6 bzw. 0,7 verdoppelt.

Außerdem wird in den Bebauungsplan eine Textfestsetzung A. 1.6 zusätzlich aufgenommen, womit eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe für Doppelhaushälften als Ausnahme ermöglicht wird, wenn an eine bereits vorhandene, höhere Grenzbebauung (Brandwand) angebaut wird.

Im Zuge der o.g. Bebauungsplanänderungen wird auch die Textfestsetzung A. 1.5 durch Satz 2 ergänzt und dadurch bezüglich der Anrechnung bzw. Nichtanrechnung von Dachaufbauten auf die Traufhöhe konkretisiert.

Als Ergebnis der Abwägung wird gemäß dem beiliegenden Bericht zur öffentlichen Auslegung auf das Pflanzgebot für drei Bäume innerhalb einer Verkehrsgrünfläche im Süden der Planstraße verzichtet.

Des Weiteren wurde die Planstraße in der Gebietsmitte an einer Stelle geringfügig um 0,5 m verbreitert, um damit auf eine vorhandene Stützmauer auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu reagieren.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, hatte erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eine Stellungnahme abgegeben (s. beiliegender Bericht). Der Hinweis, dass ein bestimmter Teil im nördlichen, östlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebiets innerhalb eines ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen archäologischen Denkmalbereichs liegt, wurde als redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplans im Textteil unter D. nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der o.g. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans erhält dieser ein neues Datum 15.03.2021.

Die Begründung und der Gestaltungsplan werden in Folge der Änderungen entsprechend angepasst und erhalten auch das neue Datum 15.03.2021.

14. Erneute Zustimmung zum Entwurf

Der geänderte Bebauungsplanentwurf muss gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden, um die Möglichkeit zu Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Bereichen zu geben. Hierfür wird mit der vorliegenden GR-Drucksache die Zustimmung des Gemeinderats beantragt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Bebauungsplan 121/19 aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung bzw. kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt. Da mit der vorliegenden GR-Drucksache eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgesehen ist, wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB die öffentliche Auslegung erneut für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt.

Zusätzlich wurde eine im beschleunigten Verfahren nicht erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai 2015 durch eine öffentliche Auslegung des Bauungskonzeptes (Gestaltungsplan) gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 14 Tagen vorgenommen. Am 13.07.2015 fand außerdem vor Ort in Kirchhausen eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.