

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Erlenbach
Gemarkung: Erlenbach, Flur 1 Binswangen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Straßenäcker, 5. Änderung (Kindertagesstätte)

ENTWURF

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Gewerbegebiets Straßenäcker. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1432/1 und 1437, die Fläche der Kita Schatzinsel.

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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Erweiterung der Kindertagesstätte ist die Änderung des gültigen Bebauungsplans erforderlich. Da es sich dabei um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt (siehe auch Nr. 9) erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Entwurf der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche dargestellt

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der vorliegende Bereich durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Straßenäcker, 1. Änderung“ (1999) und „Gewerbegebiet Straßenäcker“ 3. Änderung“ (2012) überplant. Die plangegegenständliche Änderungsfläche ist in den genannten Bebauungsplänen als Gewerbegebiet bzw als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet fällt gleichmäßig mit ca. 5 % von Westen (185,5m üNN) nach Osten in Richtung der Schule ab (178m üNN).

Das Plangebiet ist durch bestehende Gebäude der Kindertagesstätte und deren Außenanlagen bebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Kindertagesstätte (Georg-Ohm-Straße 27) um ein weiteres Gebäude sowie einen Verbindungsbau mit Anlieferungsbereich zu erweitern.

Hierzu wird ein neues Baufenster für ein viertes Gebäude im östlichen Bereich hinzugefügt. In der Mitte entsteht ein längliches Baufenster für den Verbindungsbau welches sich direkt an die Baufenster anschließt. Angepasst an die Höhen der bestehenden Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m über der maximalen Erdgeschoß Fussbodenhöhe festgesetzt was dann eine maximal zweigeschossige Bebauung vorsieht. Am Rand der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein Pflanzzwang festgelegt um einen Abgrenzung zum Nachbargrundstück herzustellen.

Die Aufhebung des Zufahrtverbots an der südwestlichen Grenze wird aufgrund der neuen Planung eines Anlieferungsbereiches aufgehoben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Dachform werden wie bisher geregelt, ebenso wie die die Regelungen der zulässigen Einfriedungen aus dem bisher gültigen Planwerk übernommen.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Außenanlagen wie Wege, Höfe, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte usw. sind im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Georg-Ohm-Straße, an welcher sich der Haupteingang und Stellplätze befinden.

Von der in Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße in Richtung Süden verlaufenden Straße aus wird es eine Anlieferung geben.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz der Natur sowie die stadökologisch wirksamen Maßnahmen werden aus dem bisher gültigen Planwerk übernommen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	93 Ar
Baufläche (Gemeinbedarf)	ca.	93 Ar

9. 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 Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3700m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO 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 zulässig waren.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Straßenäcker, 1. Änderung und 3. Änderung“ liegenden Flächen des Plangebiets, handelt es sich um voll genutzte Flächen durch den Kindergarten. Aufgrund dieser regelmäßigen Nutzung sind auf den Flächen keine Habitatstrukturen wie Sträucher u.ä. vorhanden, auch Lebensräume für Amphibien sind nicht ersichtlich. Die Bauplätze sind aufgrund der Störungen aus den umliegenden vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der vorbeiführenden Straße auch als Brutlebensraum für Offenlandbrüter nicht geeignet. Somit ist durch die Realisierung der vorliegenden Planung kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1-3 BNatSchG zu erwarten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 08.09.2017

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur