

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Erlenbach  
Gemarkung: Erlenbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Weißenhofstr. am Ortsetter, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

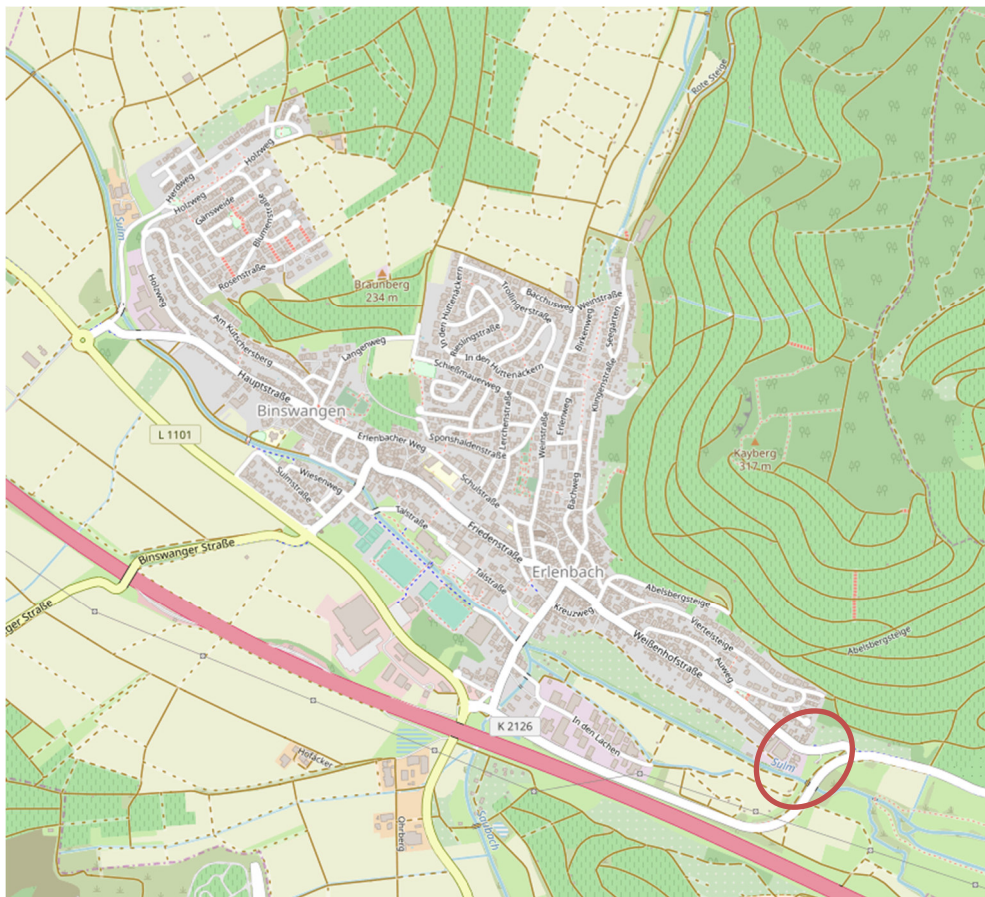
## Begründung

ENTWURF

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Erlenbach, zwischen Weißenhofstraße, Sulm und K 2126. Es umfasst das Flurstück 3606. Nördlich der Weißenhofstraße befinden sich Wohnbebauung, Gärten und Streuobst, westlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Südlich des Plangebiets befindet sich die Sulm mit einem zugehörigen Hochwasserschutzbauwerk, das östlich des Plangebiets gleichzeitig als Lärmschutzwall für die dort verlaufende K 2126 dient.



© Openstreetmap-Mitwirkende

## **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.

Der Gemeinde Erlenbach liegt eine konkrete Bauanfrage für ein Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück am östlichen Rand der Gemeinde vor. Der gültige Bebauungsplan „Weißenhofstr. am Ortsetter“ setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit besonderer Gliederung fest. Da sich in unmittelbarer Umgebung bereits einige Wohnnutzungen befinden, soll eine Bebauung entsprechend der Bauanfrage ermöglicht werden. Hierfür ist es erforderlich, den Bebauungsplan vorhabenbezogen anzupassen.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Weißenhofstr. am Ortsetter“, rechtskräftig seit dem 23.10.1970, als Gewerbegebiet mit besonderer Gliederung ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß §13a (2) Satz 2 BauGB ist aufgrund der Kleinräumlichkeit der Planung nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt, wie bereits der gesamte östliche Ortsrand Erlenbachs, größtenteils in Zone III des Wasserschutzgebiets „WSG Erlenbach (Au)“. Ein kleiner Teil des Plangebiets tangiert den Rand der Zone II desselben Wasserschutzgebiets.

Das Plangebiet liegt innerhalb des am Ortsrand von Erlenbach entlanggehenden Biotopverbunds mittlerer Standorte. Da die Planung einerseits nur sehr kleinräumlich ist und sich andererseits die Ausbildung des endgültigen Ortsrandes ergibt, werden die Auswirkungen auf den Biotopverbund als untergeordnet angesehen. Aufgrund der anschließenden Strukturen sich keine Erweiterung der Ortslage in Richtung Osten mehr möglich.

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet umfasst eine Baulücke am Rand des bestehenden Gebiets „Weißenhofstr. am Ortsetter“. Das Grundstück stellt sich als Brachfläche dar, die derzeit zur Lagerung verschiedener Schüttgüter (Schotter, Kies, Natursteine) genutzt wird.

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine steilere Böschung zur Weißenhofstraße, südlich davon ist das Gelände weitestgehend eben.

## **1.5 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 Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken.

Um die Bauvoranfrage zu ermöglichen, wird der Bauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt. Die zulässige Nutzung ist ein Wohngebäude, aufgrund der bestehenden Gemengelage werden jedoch Immissionswerte entsprechend eines Mischgebiets angesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe, festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull, geregelt.

## 1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

Um die Durchgrünung des Quartiers sicherzustellen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausschließlich lebende Einfriedungen zulässig. Ergänzt wird diese Maßnahme durch die Festsetzung eines Pflanzzwangs.

## 1.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich verlaufende Weißenhofstraße und den östlich auf Flurstück 3608 verlaufenden Weg. Die Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze erfolgt zu 50% unterirdisch in einer Tiefgarage, zu 50% auch oberirdisch. Die Anzahl der Stellplätze ist nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Erlenbach bemessen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in der angrenzenden Weißenhofstraße.

## 1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	13,2 Ar
-------------------------------	-----	---------

## 1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.320 m<sup>2</sup> 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wird für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung den Unterlagen beigelegt.

Aufgrund der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen an der Weißenhofstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung im Plangebiet und der direkten Umgebung durchgeführt. Diese ist ebenfalls als Anlage der Begründung den Unterlagen beigelegt.

Da sich zudem direkt südöstlich des Bauvorhabens ein Dammbauwerk zum Hochwasserschutz befindet, wurde ein geotechnischer Bericht angefertigt. Auch dieser ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 03.07.2019/08.07.2020

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen:**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

angefertigt durch:

Vogt Wohn- und Gewerbebau GmbH

In den Lachen 7

74235 Erlenbach

### **2. Artenschutzrechtliche Begutachtung**

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

### **3. Schalltechnische Untersuchung**

angefertigt durch:

SoundPLAN GmbH

Etzwiesenberg 15

71522 Backnang

### **4. Geotechnischer Bericht**

angefertigt durch:

Dr. Stefan Weigand Dipl. Geol.

Kleiststraße 2a

97072 Würzburg

### **5. Artenempfehlung**

Landratsamt Heilbronn, Stand 2019