

GEMEINDE

CLEEBRONN

LANDKREIS

HEILBRONN

Bebauungsplan

Wohngebiet

>>Unter dem Schloss<<

1. Änderung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft; Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Erschließungssystematik
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Fußgängerverkehr
7.5	Grünordnung
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Untergrund- und Altlastensituation
12.	Lärmschutz an der K 2150
13.	Örtliche Bauvorschriften
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
13.4	Werbeanlagen
14.	Abwägung (Zusammenfassung)
14.1	Öffentliche Belange
14.2	Private Belange
15.	Städtebaulichen Daten
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
15.4	Anzahl der Baugrundstücke
15.5	Anzahl der Wohneinheiten
16.	Zeitliche Realisierung

1.

ALLGEMEINES

Am 15.01.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Cleeborn den Bebauungsplan „Unter dem Schloss“ als Satzung beschlossen. Seit dem 29.01.2010 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Das Plangebiet „Unter dem Schloss“ stellt die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung der Gemeinde Cleeborn dar und soll noch im Jahr 2010 mit einem ersten Bauabschnitt erschlossen werden.

Seit Beginn der Planungen zum Baugebiet stellte sich immer wieder die Frage des Erhalts der markanten Fabrikantenvilla im Gebiet. Das Gebäude ist ein äußerst markantes, attraktives Bauwerk, das sich über 3 Vollgeschosse mit zusätzlichen Dachgeschossen erstreckt.

Ziel des Gemeinderats war von Beginn an, die Villa zu erhalten und zu nutzen. Da kommunale Einrichtungen im Gebäude kaum denkbar waren, sollte eine Weiternutzung durch einen Investor erfolgen. In der Zeit des Bebauungsplan-Verfahrens „Unter dem Schloss“ wurde relativ schnell deutlich, dass die Suche nach einem Investor schwierig werden wird, und somit ein Erhalt der Villa eher unwahrscheinlich ist. Somit wurde der Bebauungsplan so konzipiert, dass die Villa als abgängig betrachtet wurde und das Gelände für neue Wohnbaugrundstücke aufgeteilt werden kann.

Nachdem das Bebauungsplan-Verfahren abgeschlossen wurde, ist überraschend ein Investor vorstellig geworden, der die Villa erhalten und renovieren möchte. Nachdem aber im ursprünglichen Verfahren mangels Nachfrage ein Abbruch der Villa angenommen werden musste, ist die ursprüngliche Bauleitplanung der neusten Entwicklung anzupassen.

2.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Fabrikantenvilla kann nun als Stück Geschichte von Cleeborn erhalten bleiben. Ziel des Investors ist aber nicht nur der Erhalt der Villa sondern auch die Gestaltung des Gartenbereichs. Die Dimension des Gebäudes erfordert hier auch Freiflächen, die dessen Charakter unterstützen. Der Investor ist hier bereit dem Gebäude diesen Freiraum zu geben.

Dazu sind allerdings folgende Änderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig:

- a) Die bisherige Planstraße B (neu: Planstraße A) muss im Bereich der Villa um ca. 25 m nach Süden verschoben werden. Die Ringstruktur bleibt dabei unverändert erhalten.
- b) Durch die Verschiebung der Planstraße B (neu: Planstraße A) muss auch die innere Erschließungsstraße Planstraße D (neu: Planstraße C) neu gestaltet werden. Hier ist nun eine z-förmige Straße geplant, anstatt der bisherigen y-förmigen Struktur.

- c) Die Verlängerung des bisherigen oberen „Michaelsberger Wegs“ (neu: Planstraße B) wird nicht mehr wie bisher gerade auf die Ringstraße geführt, sondern ebenfalls z-förmig verschwenkt.
- d) Der Bereich der Villa wird mit künftig 3 Vollgeschossen bebaubar sein, anstatt mit 2 wie bisher. Die Villa ist bisher schon 3-geschossig.
- e) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die neue Planung angepasst

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Planung >>Unter dem Schloss<<. Die Bereiche für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Folgende Flurstücke sind durch die Planung tangiert:

5324/1; 5323; 5320, 5318/3, 5317/2, 5315/1, 5312/3, 5311, 5307, 5306, 5001, 5304, 5302, 5303, 5301, 5008/1, 5009, 5007, 5278/2, 5279/1, 5279/3, 5280/2, 5281/1, 5281/2, 5282/2, 5283/1, 5284/2, 5285/1, 5286/4, 5286/5, 5286/7, 5286/6, 5310, 5354, 5353, 5349/2, 5354/1, 5355/2, 4961, 5427, 5349/1, 5335/3, 5400, 5349/3

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Cleebronn hat am 26.02.2010 beschlossen, den Bebauungsplan >> Unter dem Schloss << zu ändern. Der Bebauungsplan wird die Bezeichnung >> Unter dem Schloss -1. Änderung << Dabei wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen; das heißt es wird ein Verfahren ohne Bürgerbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird ebenfalls verzichtet. Nachfolgend wird die Benachrichtigung der Behörden nach § 3(2) i.V. § 4a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann insbesondere aus folgenden Gründen angewandt werden:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 16.500 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m²
- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante Innenbereichsflächen.

Nachfolgend wurde die Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) i.V. § 4a BauGB durchgeführt. Parallel dazu ist die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgt. Am 21.05.2010 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss gefasst.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Cleeborn ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim. Im Flächennutzungsplan wird die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Dabei soll im Flächennutzungsplan auch die städtebauliche Entwicklung geordnet werden.

Die Flächen des Plangebiets >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< wurden im Verfahren zum derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan von "Gewerbefläche" in "Wohnbaufläche" umgewidmet. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigungspflicht besteht damit nicht.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne, der Geltungsbereich ist allerdings deckungsgleich mit dem Bebauungsplan >>Unter dem Schloss<<. Nach Erlangen der Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< die ursprüngliche Planung.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT; NUTZUNG

Das Plangebiet >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< liegt südöstlich des Ortskerns von Cleeborn. Das Plangebiet umfasst ca. 5,5 ha, wobei die künftige Wohnbaufläche ca. 4,0 ha beträgt. Das Plangebiet wird im Nordosten von einem Steilhang begrenzt, auf dessen Plateau steht das Schloss Magenheim. Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplans verläuft die Kreisstraße K 2150 in Richtung

„Tripsdrill“/Bönnigheim. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet durch den „Michaelsberger Weg“ und die dort bestehende Randbebauung begrenzt.

Das Gebiet ist als Wohnbauentwicklungsfläche rechtskräftig überplant.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen unverändert als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Es werden keine Änderungen im Bereich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wurde der städtebauliche Maßstab übernommen. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und der Zahl von maximalen Vollgeschossen fixiert. Allerdings wurde war damals vom Abriss der Fabrikantenvilla ausgegangen. Deshalb wurde für den ganzen Bereich der Villa eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Nachdem aber nun die Villa erhalten bleibt, muss für einen Teilbereich (Standort Villengebäude) eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt werden, da das Bauwerk sich 3-geschossig darstellt. Die anderen Flächen des Grundstücks bleiben bei eine 2-geschossigen Bauweise. Damit verbunden muss für diesen Teilbereich auch die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 angehoben werden sowie die maximale Gebäudehöhe.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung weiterhin sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Erfordernissen der Raumordnung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Alle anderen Bereiche bleiben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unberührt.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist weiterhin unverändert eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt.

7.4 Verkehr

7.4.1 Erschließungssystematik

Der neu geplante Michaelsberger Weg sowie die Verlängerung der Wilhelm-Fischer-Straße bleiben durch die Planung unverändert.

Durch die Verschiebung der bisherigen Planstraße B (neu: Planstraße A) um ca. 25 m nach Süden, musste die Erschließungsstruktur der neuen Situation angepasst werden, ohne dabei den Grundcharakter zu verlieren. So war u.a. wichtig, dass die Ringstruktur (Planstraße A) erhalten bleibt.

Gleiches gilt für die inneren Erschließungsstraßen, die nun anstatt y-förmig, z-förmig angelegt sind.

Die Straßenparameter werden unverändert beibehalten.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Änderungsplanung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.4.3 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird weiterhin komplett als Mischverkehrsfläche erschlossen, dass heißt es wird keinen straßenbegleitenden Gehweg geben. Dadurch, dass im Plangebiet nahezu nur Ziel- und Quellverkehr entsteht, ist eine überschaubare Belastung der Straßen gegeben.

7.5 Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen bleiben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert enthalten.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird weiter nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss an die bestehende Wasserleitung im Bereich des

“Rosenberg“ und “Michaelsberger Weg“. Dabei sind Ringleitungen vorgesehen.

8.2 Abwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird in einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal geleitet. Dieser wird an den “Michaelsberger Weg“ bzw. an die “Wilhelm–Fischer–Straße“ in die bestehenden Schmutzwasserkanäle geleitet.

Für den Bereich der “Wilhelm-Fischer-Straße“ wird das Schmutzwasser durch die Verlängerung des bestehenden Schmutzwasserkanals, bzw. Neubau des bestehenden Kanals, entsorgt.

Das Regenwasser aus Dachflächen und Straßenflächen wird über einen selbständigen, parallel zum Schmutzwasserkanal verlaufenden Regenwasserkanal abgeleitet. Diese Regenwässer werden dann in den RW-Kanal im Bereich der “Wilhelm– Fischer–Straße“ abgeführt.

Die entsprechenden Nachweise und hydraulischen Berechnungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Heilbronn besprochen und geführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten beantragt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz. Auch hier wird eine Erdverkabelung angestrebt.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Heilbronn, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Heilbronn sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert, somit ist ein förmlicher Umweltbericht nicht notwendig.

Die Vorgaben des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus dem Verfahren zum BBP >>Unter dem Schloss<< bleiben aber weiterhin gültig und werden so auch auf diese Planung übertragen.

10. BODENORDNUNG

Das Gebiet >>Unter dem Schloss<< wird zu großen Teilen durch die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH erworben. Damit sind die Eigentumsverhältnisse zur Entwicklung des Gebiets geregelt.

11. GEOLOGIE

Das Gebiet um Cleeborn ist morphologisch der Süddeutschen Schichtstufenlandschaft im Bereich der Keuperstufenfläche, die mit den Löwensteiner Bergen, dem Heilbronner sowie dem Waldenburger Bergland weit nach Nordwesten vorspringt, zuzuordnen. Das Objektgelände liegt im Randbereich der Stromberger Mulde, eine tektonische Mulde, die zur Erhaltung der Zeugenbergkomplexe des Strombergs sowie des Heuchelbergs beitrug. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Hangbereich des Strombergs. Die oberflächenahen Bodenbildungen bestehen aus Verwitterungslehmen der Keuper Tonsteine, die in diesem Bereich anstehen, jedoch zum Teil tiefgründig verwittert sind.

Im Zuge der Verwitterung von Keuperton- und Sandsteinen kommt es zur Ausbildung von schweren bindigen Böden, die nach DIN 18300 als mittelschwer lösbare Bodenarten (Klasse 4) einzustufen sind.

Im Untersuchungsgebiet entspringt unterhalb des Schlossberges eine Schichtquelle, die über die Schlossbergklinge in den lokalen Vorfluter Herrenwiesenbach entwässert.

Die im Gelände angetroffenen stark bindigen Böden aus aufgearbeiteten Tonsteinen und Tonmergeln der Keuperserie weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert von ca. 10^{-9} - 10^{-11} m/s auf. Es ist daher nicht zu erwarten, dass größere Mengen an Niederschlagswässern in den tieferen Untergrund versickern und dort Einfluss auf das Grundwasser nehmen.

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Untergrund- und Altlastensituation

Die Untergrundsituation des Plangebiets stellt sich so dar, dass der Baugrund aus Erdauffüllungen geringer Mächtigkeit besteht, die auf Lößlehm bzw. Ton und Mergelsteinen des Gipskeupers lagern. Grundwasservorkommen sind in Tiefen von 25 m (Engelhofer Platte) bzw. 75 m (Bochinger Horizont) zu erwarten. Baugrunderschwernisse wie z.B. Erdfälle oder Dolinen sind nicht zu erwarten.

Die Abbruchmaßnahmen im Gebiet sind derzeit schon im Gange und werden nach bis ca. Mai 2010 abgeschlossen sein, damit ist das Gelände als belastungsfrei einzuschätzen.

12. LÄRMSCHUTZ AN DER K 2150

Durch die K 2150 sind Lärmimmissionen auf die neuen Baugrundstücke zu erwarten. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Cleebornn und die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH entschieden eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand an der K 2150 zu errichten. Das Gutachten des Büros Köhler und Leutwein aus Karlsruhe hat hier die Notwendigkeit einer Lärmschutzeinrichtung entlang der K 2150 auf einer Länge von ca. 250 m ermittelt. Diese wird gemäß Gutachten eine Höhe von ca. 2,0 m benötigen.

Das Gutachten hat weiter festgestellt, dass weitere bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen, z.B. Lärmschutzfenster, bei Ausführung der Lärmschutzwand nicht notwendig sein werden.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen weiterhin keine konkreten Festsetzungen.

13.2 Einfriedungen

Die festgesetzten Einfriedungen bleiben zur ursprünglichen Planung unverändert.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Die Regelungen zu Außenantennen und Versorgungsleitungen bleiben zur ursprünglichen Planung unverändert.

13.4 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen bleiben zur ursprünglichen Planung unverändert

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Cleebronn hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange der Erhaltung eines städtebaulich wichtigen Gebäudes
- die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen

14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- das Interesse privater Grundstückseigentümer an einer Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Flächen
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für soziale und kulturelle Bedürfnisse (vgl. 1 Nr.3 BauGB >> Belange der Familien, junger und alter Menschen, Freizeit und Erholung<<
- die Belange der Naherholung für private Nutzer (vgl. § 1 Nr. 1 BauGB)

15. STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet bestehend	9.000 m ²	0,9 ha	11%
Allgemeines Wohngebiet	32.100 m ²	3.2 ha	41 %
Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen, Gehweg)	9.800 m ²	1,0 ha	12 %
Ökologische Ausgleichsfläche PFF 1	18.200 m ²	1,8 ha	22 %
Private Grünfläche PFF 7	8.000 m ²	0,8 ha	10 %
Kinderspielplatz PFF 4	500 m ²	0,1 ha	1 %
Verkehrsgrün PFF 3	1.800 m ²	0,2 ha	2 %
Private Grünfläche PFF 5	1.100 m ²	0,1 ha	1 %
Gesamtfläche	80.500 m²	8,1 ha	100 %

15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA)

II Vollgeschosse 0,8

III Vollgeschosse 1,0

IV Vollgeschosse 1,2

15.4 Anzahl der Baugrundstücke

Geplant 67

Bestand 7

15.5 Anzahl der Wohneinheiten

Geplant 156

Bestand 7

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH einen 1. Abschnitt erschließen und als Bauland vermarkten.

Aufgestellt:

Cleebronn, den 19.05.2009
geändert am 15.01.2010 / 26.02.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Cleebronn, den 07.06.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister