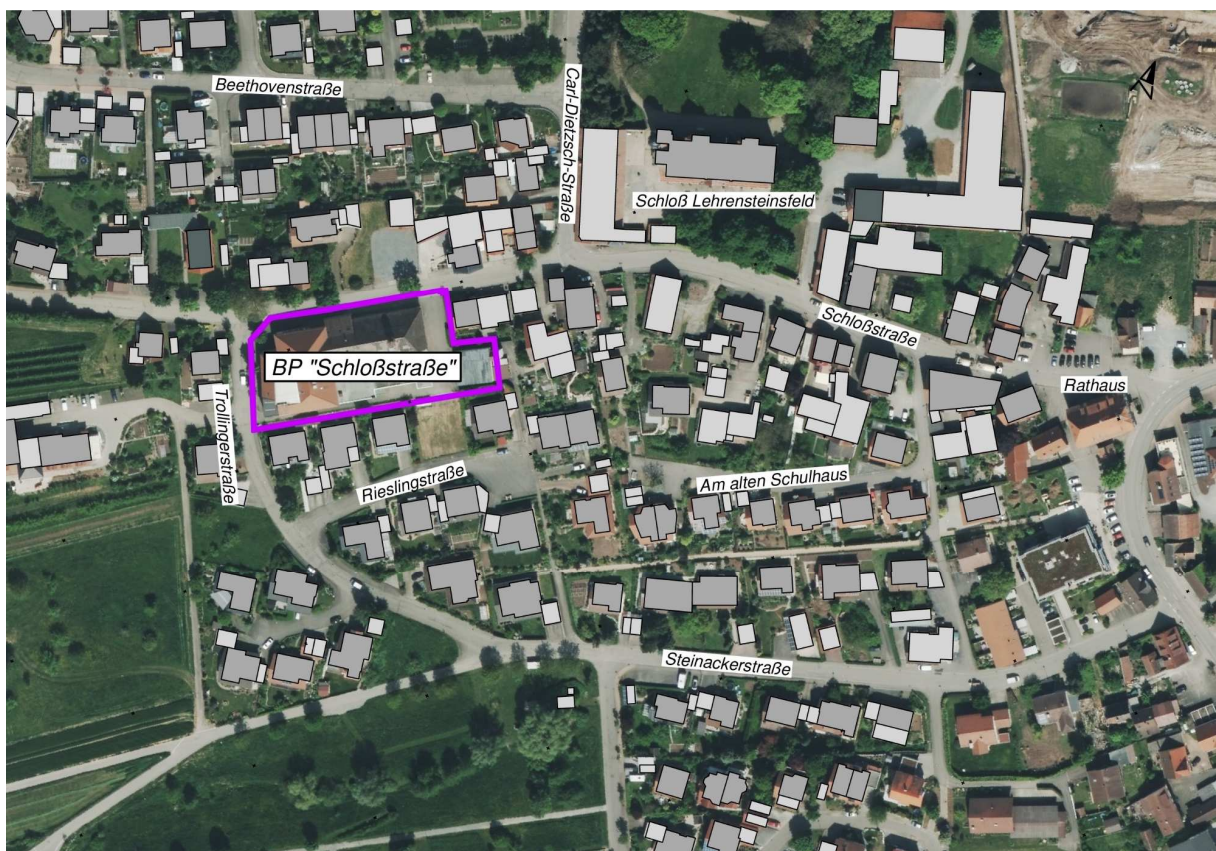




**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB  
„SCHLOSSSTRASSE“ IN LEHRENSTEINSFELD**

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB**

**BEGRÜNDUNG**



Planbereich „Schloßstraße“ lila eingefärbt (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Vorhabenträger und Grundstückseigentümer:

ReWied Bau u. Sanierung Lehrensteinsfeld GmbH & Co.KG  
Monreposstraße 55, 71634 Ludwigsburg

Planungsträger:

Gemeinde Lehrensteinsfeld, Ellhofener Straße 2, 74251 Lehrensteinsfeld

## **Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Vorhabenträger, die Firma ReWied Bau und Sanierung Lehensteinsfeld GmbH & Co. KG, beantragte am 20.01.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Flurstücke Nr. 2360/6 und Nr. 48/3, Schloßstraße 29 und 29/2 in Lehensteinsfeld. Der Vorhabenträger möchte das dort vorhandene, ehemalige Kellereigebäude der Weingärtnergenossenschaft Lehensteinsfeld abbrechen und auf dem Grundstück Mehrfamilienwohngebäude mit Tiefgarage errichten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hüttäcker“ für dieses Grundstück angepasst werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu ermöglichen.

Die Weingärtnergenossenschaft Lehensteinsfeld hat 2012 mit der WG Heilbronn fusioniert. Das Kellereigebäude Schloßstraße 29 wurde daraufhin aufgegeben und das zugehörige Grundstück veräußert. Im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung unterstützt die Gemeinde Lehensteinsfeld die Bestrebungen des Vorhabenträgers eine sinnvolle Nachnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu finden. Die bisher gewerblich genutzten Gebäude sollen durch die Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden künftig zur Deckung des vorhandenen Wohnbaubedarfs in Lehensteinsfeld beitragen.

## **Ziele der Raumordnung**

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsentwicklung, die in der Landesentwicklungsplanung und im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vorgegeben sind.

Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung von familien-gerechten Wohnumfeldern im Ortsbereich mit dem Effekt der Reduzierung von Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung im Außenbereich.

Eine derzeit ungenutzte, innerörtliche Baufläche wird aktiviert bzw. revitalisiert.

## **Flächennutzungsplan**

In der 3. Fortschreibung 2005 des Flächennutzungsplans ist der Planbereich als vorhandene, gemischte Baufläche dargestellt.

## **Planverfahren**

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt, nämlich nur ca. 1342 m<sup>2</sup> (2982 m<sup>2</sup> x GRZ 0,45).

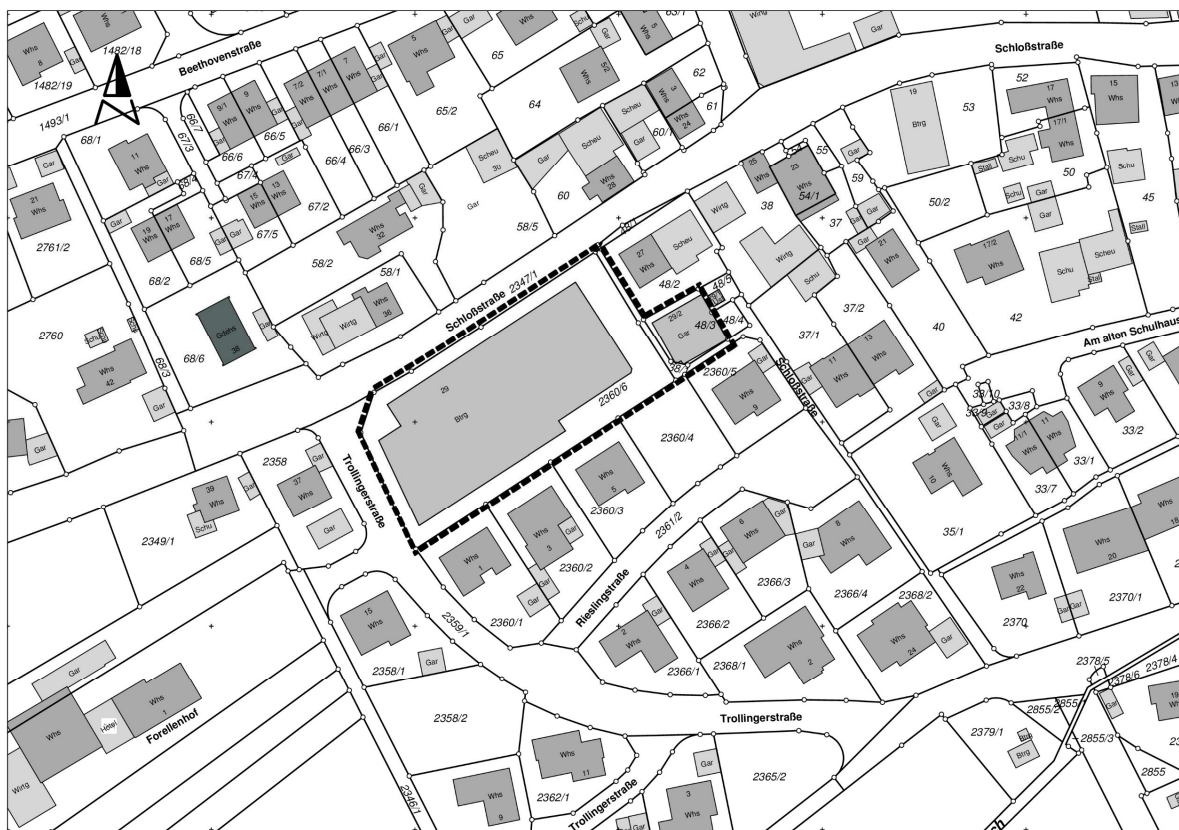
Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **Bestand und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der alten Ortslage von Steinsfeld an der Schloßstraße und ist eingebettet in die ringsum liegenden dörflichen Strukturen und Wohngebäude. Überplant werden die Flurstücke Nr. 2360/6 und Nr. 48/3 sowie ein Teil von Flurstück Nr. 38/1.

Das vorhandene Kellereigebäude stellt sich als voluminöser Baukörper inmitten kleinteiligerer Bebauung dar. Das Grundstück ist vollständig versiegelt durch den Baukörper und die angrenzenden Hofflächen. Auf dem Grundstück sind weder Bäume noch Grünflächen vorhanden.



## **Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

Die Festsetzung eines Dorfgebiets im Bereich der alten Ortslage ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Die Gebäude sind als dreigeschossige Häuser mit Flach- oder Pultdächern festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9 m über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen sorgt für eine verträgliche Einfügung in die umgebende Bebauung.

Die anzupflanzenden Einzelbäume auf dem Baugrundstück tragen zu einem guten Wohnumfeld bei.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung soll eine Überlastung der angrenzenden Straßenräume verhindern.

Im Vergleich zum vorhandenen Grundstücksbestand wird mit dem Vorhaben eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers erreicht. Durch Reduzierung und Gliederung des Bauvolumens sowie durch Freiflächen und Baumpflanzungen steigt die städtebauliche Qualität des Wohnumfelds.

## Vorhabenplan

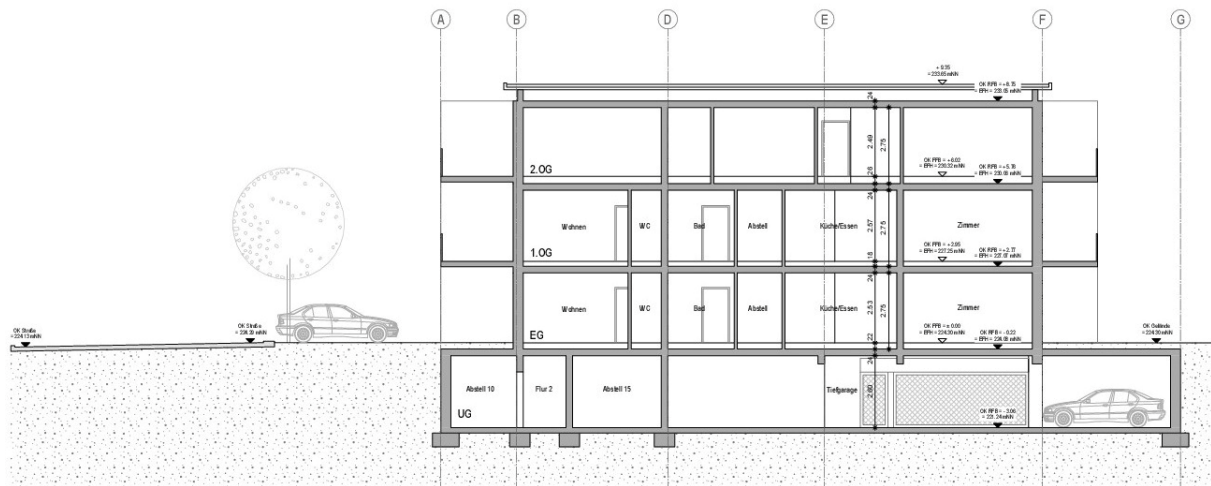


Vorhaben – Übersichtsplan (Architekt Bartenbach Heuholzer Weg 14 74076 Heilbronn)

Es ist beabsichtigt ein dreiteiliges Mehrfamilienwohngebäude mit einer Tiefgarage zu errichten. Insgesamt sollen jeweils 10 Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie 6 Wohnungen im Dachgeschoss entstehen.

Es sind 23 oberirdische Stellplätze und 29 Tiefgaragenstellplätze geplant.





Vorhaben – Schnitt (Architekt Bartenbach Heuholzer Weg 14 74076 Heilbronn)



Vorhaben – Ansicht Schloßstraße (Architekt Bartenbach Heuholzer Weg 14 74076 Heilbronn)

Die Höhenentwicklung des Bauvorhabens bleibt deutlich unter dem bisher vorhandenen Bestandsgebäude. In der Ansicht ist neben dem projektierten 3-teiligen Mehrfamiliengebäude auch das Bestandsgebäude als gelbe Linie mit dargestellt.

## Erschließung

Das Grundstück im Plangebiet ist bereits erschlossen. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Das Vorhaben führt zu einer Verbesserung der bestehenden Situation hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes. Es sind offensichtlich keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Vorschriften oder Verbote betreffen. Deshalb wird von einer Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

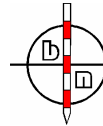
## Kenndaten der Planung

Geltungsbereich des Planes	3037 m <sup>2</sup>	100,0 %
Dorfgebiet	2982 m <sup>2</sup>	98,2 %
Gehwegfläche	55 m <sup>2</sup>	1,8 %

Eberstadt, den 20.01.2016



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226