

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordheim

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

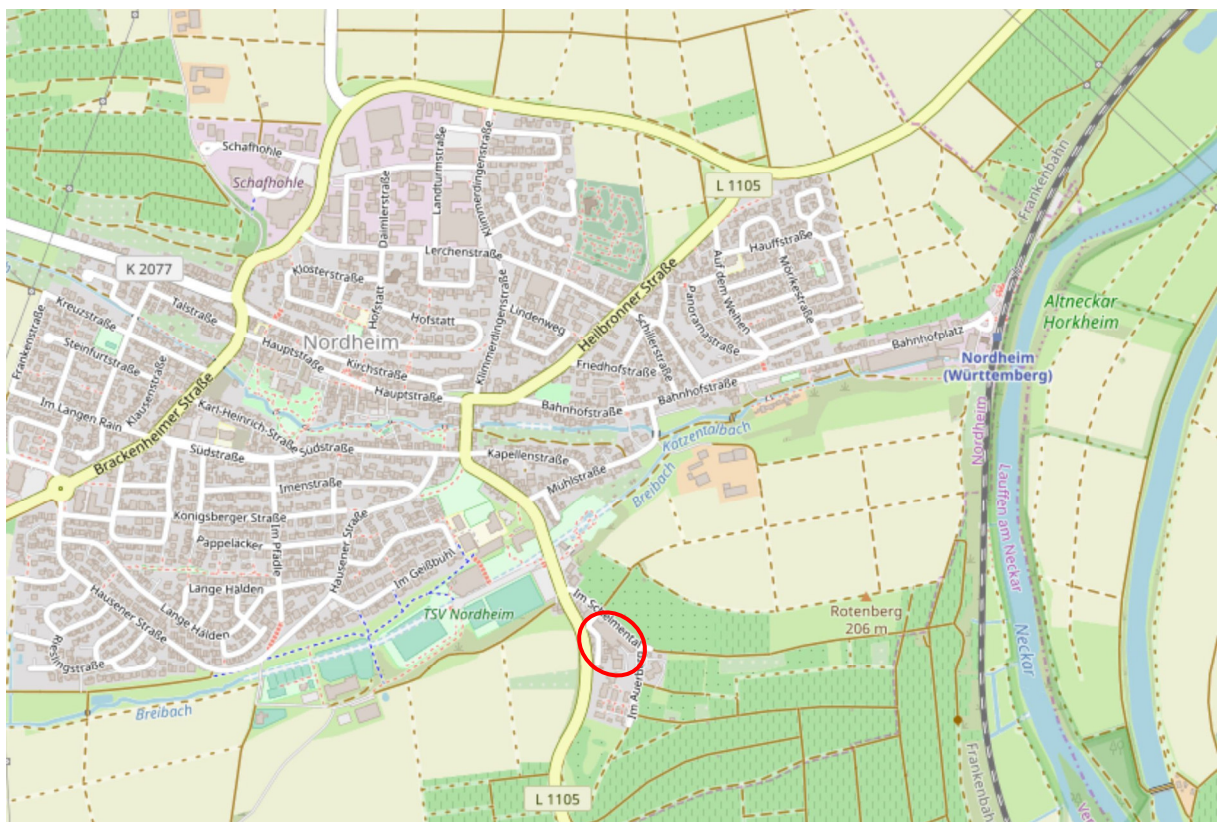
Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und grenzt im Osten unmittelbar an die Straßen „Im Schelmental“ bzw. „Im Auerberg“ (siehe nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke 3089, 3089/1 und 3096.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll ein bisher gewerblich genutztes Areal einer Nachnutzung durch eine Wohnanlage zugeführt werden, hierfür wurde 2020/2021 der Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ entwickelt und zur Rechtskraft gebracht.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich aufgrund der aktuellen Veränderungen am Wohnungsmarkt seine Konzeption deutlich angepasst, diese stimmt nicht mehr mit dem geltenden Bebauungsplan überein. Wesentlicher Gegenstand der Änderung ist die Reduzierung des Geschosswohnungsbaus im südlichen Bereich zugunsten von Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Da sich die Änderungen auch auf die ursprünglich für die Gesamtanlage ausgelegte Tiefgarage auswirken, ist der Vorgängerbebauungsplan als Ganzes zu überplanen.

Auch das geänderte Vorhaben kann dem in der Gemeinde Nordheim gegebenen Wohnraummangel wirkungsvoll begegnen, durch die Planänderung wird der städtebauliche Übergang in die südlichen Bestandsbereiche verbessert und stellt sich jetzt insgesamt harmonischer dar. Das Projekt umfasst nach wie vor verschiedene Wohnungsgrößen und -kategorien, sodass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen wird. Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB) befindet wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch reduziert.

Die Planänderung erfolgt wie bisher als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB), auf Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, siehe Anlage der Begründung).

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N./Neckarwestheim/Nordheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ überplant. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, nordwestlich befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem u.a. eine Gaststätte untergebracht ist. Südöstlich, bereits im Außenbereich, befindet sich ein Weingut mit Weinstube und Ferienwohnungen.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straßen „Im Schelmental“ bzw. „Im Auerberg“. Der Höhenverlauf im Plangebiet folgt diesen Straßen, d.h. es steigt von Nord nach Süd um etwa 5m an, von ca. 180m üNN auf ca. 185m üNN.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Betriebsgebäude bebaut. Die nicht bebauten Bereiche sind Betriebsflächen und vollständig versiegelt. Das Flst.Nr. 3096 (südöstlich) ist unbebaut.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage zu schaffen und dabei die Nachnutzung des Gewerbeareals zu steuern.

Das vom Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegte Konzept (vgl. Anlage der Begründung) umfasst den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 10 Gebäuden.

Fünf Gebäude sind Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau), bei denen teilweise auch preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Parkierung erfolgt im Bereich der Mehrfamilienhäuser unterirdisch in Tiefgaragen, es werden dort aber auch oberirdische Stellplätze angeboten. Der Geschosswohnungsbau ist hinsichtlich der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe so konzipiert, dass diese von Nord nach Süd ansteigt und so den Geländeverlauf aufnimmt. Das nördlichste Gebäude ist für einen harmonischen Übergang zum Bestand mit 3 Geschossen vorgesehen, die südlich daran anschließenden Gebäude sind 4-geschossig, der Übergang zu den Reihenhäusern ist wiederum 3-geschossig.

Die Wohnanlage umfasst im südöstlichen Bereich des Weiteren noch zwei dreiteilige Reihenhäuser und drei Doppelhäuser. Diese sind mit Satteldach und zwei Vollgeschossen geplant und fügen sich daher in die restliche Bebauung ein.

Im aktuellen Stand der geplanten Wohnungsaufteilung ergeben sich 50 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern, wobei neben den gängigen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen auch große 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen sind. Dazu kommen noch je sechs Wohneinheiten in den Reihen- und in den Doppelhäusern. Die Gesamtwohnungszahl beträgt somit 62.

Die Parkierung erfolgt, wie oben ausgeführt, überwiegend unterirdisch. Hierfür ist eine Tiefgarage geplant, die über die angrenzende Straße „Im Schelmental“ angefahren wird. Dort sind nach heutigem Stand 48 KfZ-Stellplätze vorgesehen. Zudem werden 46 oberirdische Stellplätze angeboten, davon 12 in Carports. Sowohl in der Tiefgarage wie auch oberirdisch werden Räume für das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt und auf die Festlegung einer Gebietsart nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB verzichtet. Demnach ist im Plangebiet eine Wohnanlage bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern, 2 Reihenhäusern und 3 Doppelhäusern, sowie unterirdischen und oberirdischen Stellplätzen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht dort eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und dennoch genügend Raum für Freiflächen lässt. Aufgrund der Anzahl der notwendigen Stellplätze wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,7 erhöht. Gegenüber der gewerblichen Bestandsbebauung ergibt sich eine deutliche Auflockerung, mit den einhergehenden Verbesserungen bei Versiegelung, Belüftung und Belichtung.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die in den jeweils obersten Geschossen geplanten Rückversätze ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Um die geplanten Gebäude gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans realisieren zu können, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der jeweiligen Wandhöhe, mind. jedoch 2,50m, festgesetzt. Dies entspricht gem. § 5 (7) Nr. 2 LBO der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen für Kerngebiete, Dorfgebiete, urbanen Gebiete und besondere Wohngebiete und somit für Gebiete, in denen das Wohnen eine allgemein zulässige Nutzung darstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die geplante Bebauung ausreichend Abstand zur Umgebungsbebauung einhält und auf Vorhabenebene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie Anforderungen des Brandschutzes in ausreichendem Maße gewährleistet werden. Nachbarliche Belange stehen ebenso nicht entgegen, da die geringen Abstandsflächen nur innerhalb des Baugebiets auftreten.

Wie bisher wird die Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung über die zulässige Art der baulichen Nutzung bzw. deren vorhabenbezogenen Festsetzung nach § 12 BauGB auf das Schutzniveau eines Mischgebiets (MI) festgesetzt. Dies berücksichtigt, dass die in der Umgebung vorhandenen Betriebe im bisher ausgeübten und genehmigten Umfang weiter betrieben werden können. Grundlage sind die im Verfahren „Wohnen am Auerberg“ erhobene Einschätzung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der Umgebung.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Festgesetzt sind entsprechend des Entwurfs des Vorhabenträgers die Dachformen „Flachdach“ und „Satteldach“, wobei die Dachform Satteldach im Zuge der 1. Änderung neu für die Reihen- und Doppelhäuser in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurde. Für Flachdächer ist eine Begrünung verbindlich vorgeschrieben. Dadurch wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage und oberirdisch erfolgen. Für die insgesamt 62 Wohneinheiten sind 94 Stellplätze vorgesehen, was im Mittel eine Stellplatzzahl von 1,5/Whg. ergibt. Dies erscheint ausreichend, da auch kleinere Wohnungen in der Wohnanlage vorhanden sind, die nur von einer Person bewohnt werden. Die baurechtliche Vorgabe wird entsprechend dem angepeilten Wohnungsmix gestaffelt auf 1,0, 1,5 und 2,0 pro Wohneinheit festgelegt, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder werden beim Geschosswohnungsbau in der Tiefgarage untergebracht, im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser oberirdisch.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die angrenzende Straße „Im Schelmental“, ein entsprechender Zufahrtsbereich ist dort festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Belange des Verkehrs zu beachten. Da eine Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Straßen durch die Gemeinde angedacht ist, die nach der Realisierung der Baumaßnahmen für die Wohnanlage erfolgen soll, ist es erforderlich, dass bestimmte Bereiche von Zufahrten freigehalten werden.

Der südliche Bereich der Reihen- und Doppelhäuser wird über private Anliegerstraßen erschlossen, die von der Straße „Auerberg“ abzweigen. Die den Gebäuden zugeordneten Stellplätze/Carports können hierüber angefahren werden.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Infrastruktur in der angrenzenden Straße „Im Schelmental“.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen und zur Wiederverwendung von Mutterboden.

Die mit Pflanzzwang (PZ/E) belegten Standorte sind durch gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Gehölzliste des Landkreises Heilbronn im Anhang). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen gewährleisten eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung und erhöhen die Wohnqualität innerhalb der Anlage.

Die Baumstandorte (PZ/E) entlang der Straßen bewirken eine Gliederung der Straßenansicht der Baukörper.

## **8. Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	66 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 die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Dies trifft auch für die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans zu. 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. 2.960 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.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Auerberg“ eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Da diese erst im April 2020 erstellt wurde und daher noch fachliche Gültigkeit besitzt, wird darauf verwiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, die entsprechende Festsetzung 1.8 h) wurde gleichlautend in die 1. Änderung übernommen.

Aufgrund der Nähe zur L1105/Lauffener Straße und aufgrund der Nachbarschaft zum Freibad und zu zwei Betrieben (Gastronomie, Weingut, tlw. mit Beherbergung) wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich wechselseitig keine Einschränkungen für die Nutzungen ergeben und eine Verträglichkeit gewährleistet ist. Aufgrund des Straßenlärms ist der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109. Da sich durch die Änderung des Vorhabens die schalltechnischen Rahmenbedingungen nicht oder nicht wesentlich ändern, wird auf eine erneute Begutachtung verzichtet, die bisherigen Vorgaben werden übernommen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 06.07.2022

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang der Begründung**

### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Vorhabenträger:**

Böhringer Creativbau GmbH  
Wilhelmstraße 14  
74072 Heilbronn

## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

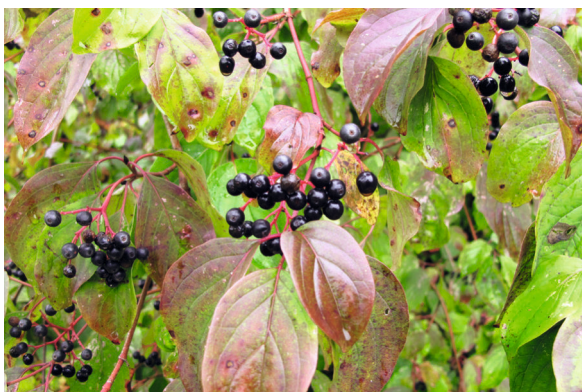
- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN





BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

**BÄUME**

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

**LEGENDE**

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

**LEGENDE**

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

**STRÄUCHER**

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6