



Gemarkung Nordheim

Begründung

zum

BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "Brackenheimer Straße 21"

08125074_0860_xxx.00_BG

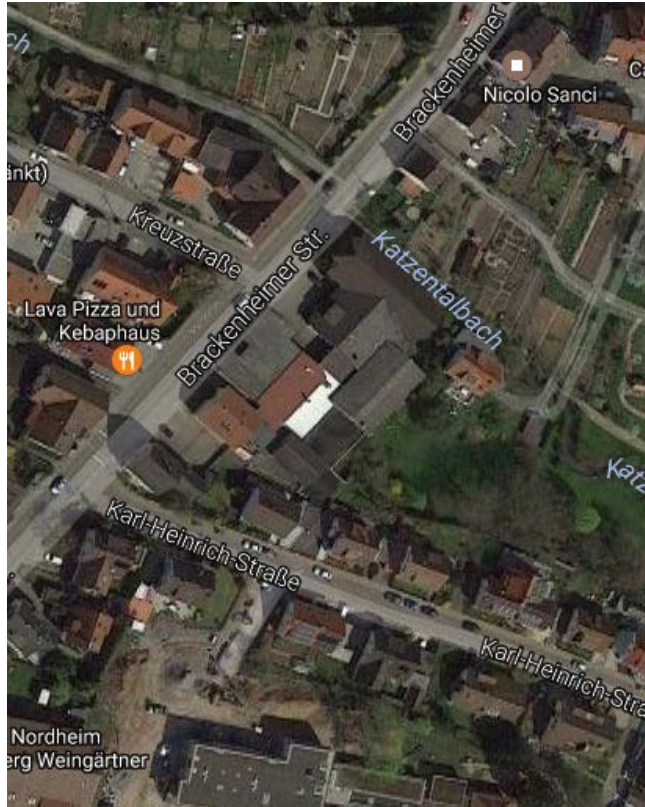
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017/e

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Stadt- und Grünplanung
Tannenbergsstraße. 43
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142/9534-0

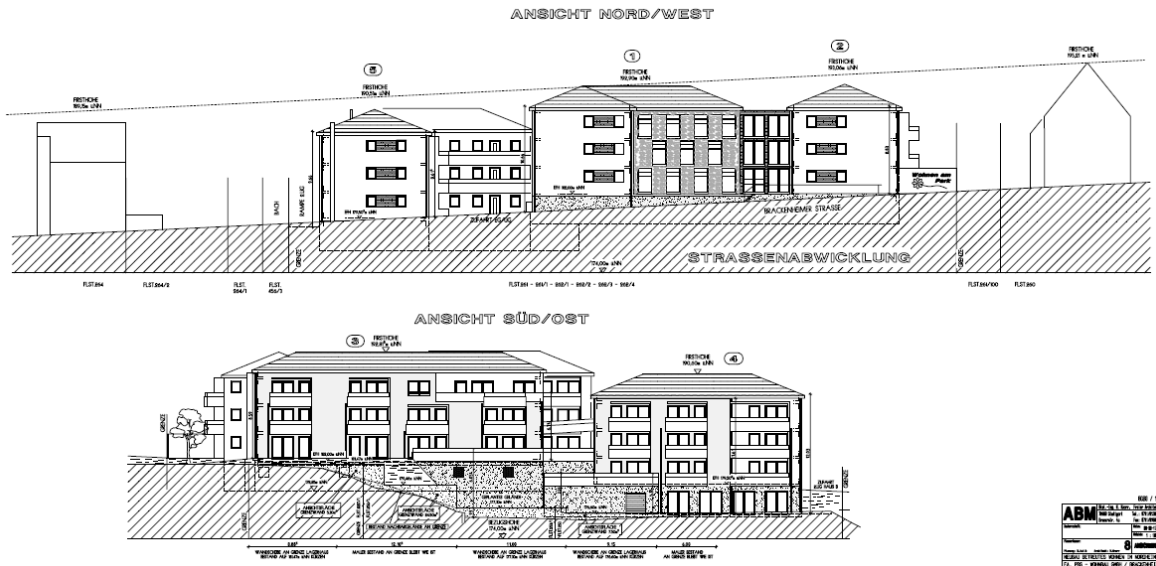
1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt östlich an der Brackenheimer Straße, zwischen der Karl-Heinrich-Straße und dem Katzenbachtal in Nordheim.



2. Ziel und Zweck der Planung

Die vorhandenen Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes sollen abgebrochen und im Rahmen der Innenentwicklung durch Mehrfamilienwohngebäude ersetzt werden. Da die Flächen bisher dem unüberplanten Innenbereich zuzurechnen war (die in alten Plänen bereits vor 1932 vorhandene Baulinie konnte nicht sicher bestimmt werden) und eine Baugenehmigung aufgrund der Dichte der Bebauung nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich schien, wurde ein bebauungsplanverfahren gewählt. Es soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.



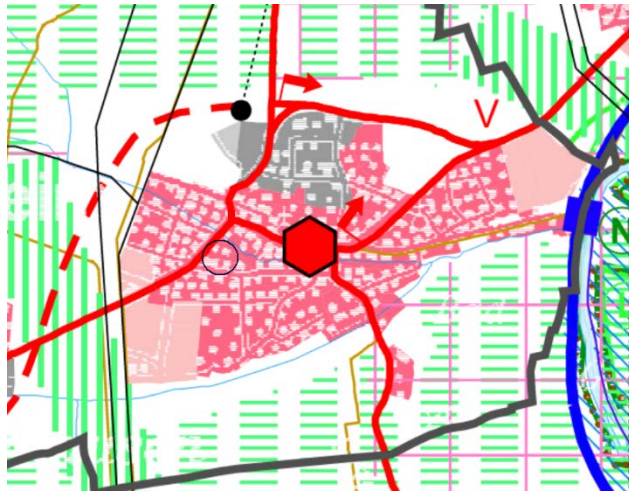
3. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, denn die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt nur 0,27 ha. Es wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet und der Flächennutzungsplan am nordöstlichen Rand geändert.

4. Übergeordnete Festsetzungen

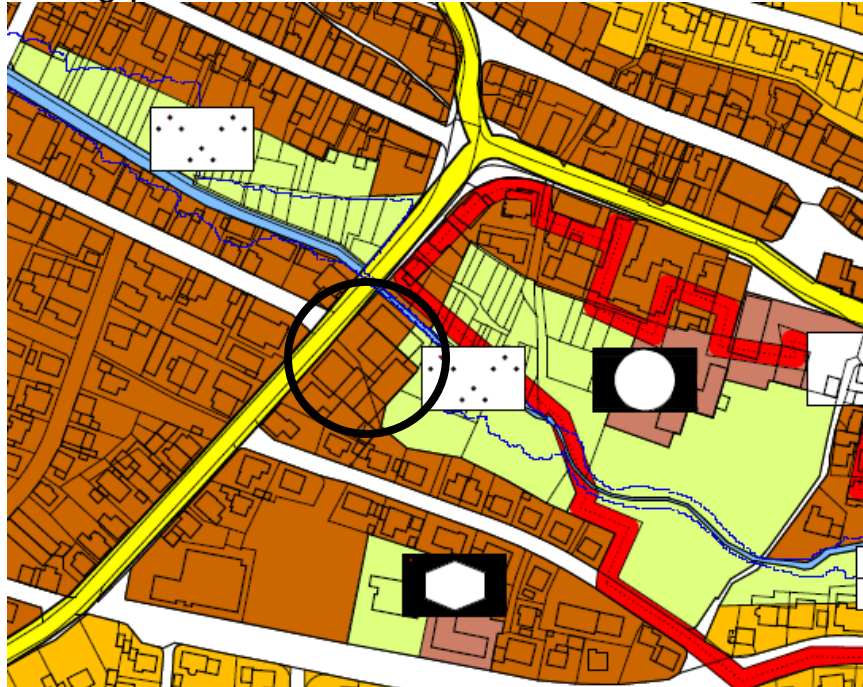
4.1 Regionalplan

Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020



Das Plangebiet ist im Regionalplan vom Regionalverband Heilbronn-Franken als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

4.2. Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. ist die Fläche weitgehend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Lediglich ein Teil des nordöstlichen Bereichs, der bereits mit der landwirtschaftlichen

Halle (und östlich davon mit einem anderen Wohngebäude) überbaut ist, ist derzeit noch als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen südlich der Karl-Heinrich-Straße sind durch einen am 08.10.1932 genehmigten Baulinienplan Nr.49 „Rathausgasse – Brackenheimer Straße“ erfasst, der weiter südlich durch die 1. Änderung Schlageter/Brackenheimerstraße (Karl-Heinrich-Straße) (Aufhebung eines Teil der ehemaligen Traubenstraße) Nr.50, genehmigt am 02.12.1970, angepasst wurde. Die ehemals hier vorhandenen Gebäude der Weingärtnergenossenschaft wurden größtenteils abgebrochen und durch einen Erweiterungsbau des Kindergartens ersetzt.

Westlich der Brackenheimer Straße existierte ein Baulinienplan „Gebiet Siedlungsweg“, vermutlich aus den 30iger Jahren, der durch den Bebauungsplan „Klausenstraße“, gefertigt am 17.09.1952 durch weitere Wohnbebauung ergänzt und am 14.01.1955 ein weiteres Mal geändert wurde.

Nördlich des Katzentalbaches sind die Flächen durch einen am 01.10.1948 genehmigten Baulinienplan Nr.46 „Brackenheimer- und Hauptstraße“ erfasst.

Für die Flächen östlich sind keine planungsrechtlichen Festsetzungen bekannt.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt und umfasst nur die Bereiche der Flurstücke, die für eine aktuelle Bebauung vorgesehen sind. Er verläuft direkt entlang der Flurstücksgrenzen.

7. Festsetzungen

Da innerhalb des neuen Gebäudes keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind, die ein Mischgebiet erfordern würden und auch in der Umgebung durch den Abbruch des landwirtschaftlichen Betriebes und den Rückbau der Weingärtnergenossenschaft keine Nutzungen mehr vorhanden sind, die nicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, konnte kein Mischgebiet mehr ausgewiesen werden. Es wurde daher ein Allgemeines Wohngebiet gewählt.

Zwar legen auch die relativ hohen Lärmemissionen des Straßenverkehrs eher eine gemischte Nutzung nahe, aber zum einen besteht die Hoffnung, dass die Umgehungsstraße in nicht zu fernen Zukunft zu einer Entlastung dieses Straßenstückes führen könnte, zum anderen besteht derzeit absolut kein Bedarf an kleingewerblichen Nutzungen, dagegen ein erhöhter Bedarf an Wohnungen. Aufgrund der sehr günstigen innerörtlichen Lage wurde trotz der deutlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen die Wohnnutzung zugelassen.

Um die erforderliche Verdichtung zu erreichen und die gewünschte Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, musste die Grundflächenzahl erhöht werden und entspricht nun dem, wie er vorher bei einer gemischten Bebauung zulässig gewesen wäre. Von den Obergrenzen nach Abs. 1 § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll deshalb nach Abs. 2 abgesehen werden.

Für eine geringe Durchgrünung wurden die vier vom Architekten eingeplanten großkronigen Bäume als Festsetzung übernommen, damit diese keine Abstände nach dem Nachbarrecht einhalten müssen und daher auch städtebaulich wirksam werden können.

Eine (erhöhte) Stellplatzverpflichtung wurde nicht vorgesehen, denn es sind barrierefreie und behindertengerechte Wohnformen vorgesehen, die extra große Stellplätze erfordern und der Platz in der Tiefgarage ist begrenzt.

8. Belange der Umwelt

Schutzgebiete



27.02.2017

Laut Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 27.02.2017 liegen im Planungsbereich und auch im weiteren Umkreis keine Schutzgebiete vor. Ebenfalls ist kein Biotopverbund verzeichnet.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde am 06.06.2017 durchgeführt, sie ergab keine Hinweise, dass Arten betroffen sein könnten.

Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Detailplanung beachtet.

Umgebungslärmkartierung 2012



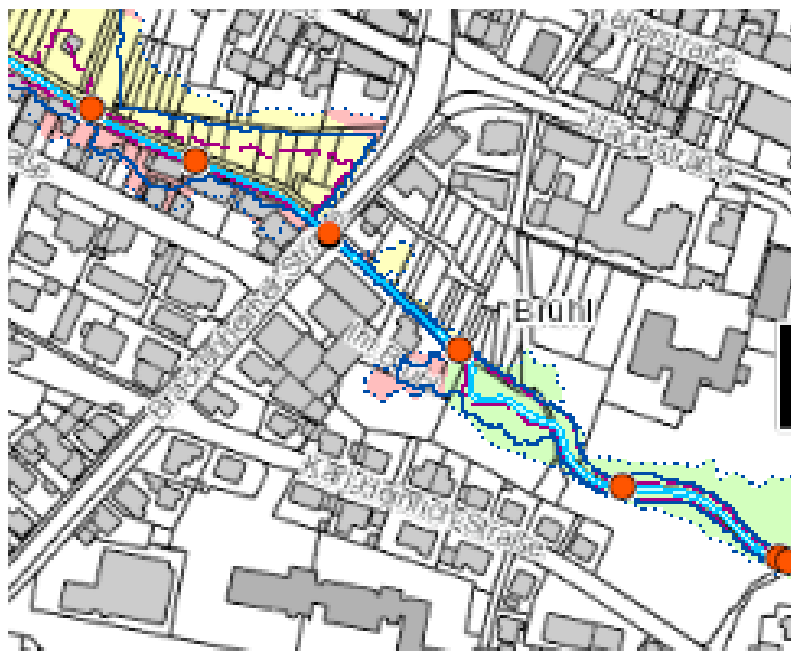
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 11.04.2017/31.01.2017

Der Boden soll hinsichtlich möglicher Altlasten nach Abbruch der Gebäude untersucht werden.

Da die Erdgeschossfußbodenhöhen in etwa denen der jetzigen Gebäude entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Kanalhöhen der Brackenheimer Straße ausreichend sind.

Sofern die Anschlüsse durch und neben der Tiefgarage machbar sind, ist vorgesehen, die Dachflächen direkt in den Katzentalbach zu entwässern.

Die Fläche ist derzeit trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zum Katzentalbach nicht von Überschwemmungen betroffen. Da an der Höhenlage des nördlichen Gebäudes nichts wesentliches geändert wird, gilt die Einschätzung auch für die geplante Neubebauung. Die Tiefgarage befindet sich auf Erdgeschossniveau des nördlichen Gebäudes und ist daher ebenfalls nicht betroffen.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 06.06.2017

9. Flächen

Fläche des Geltungsbereiches

ca. 0,27 ha

Zusätzliche Erschließungskosten (außer einen Umbau der Hausanschlussleitungen) löst die Änderung nicht aus.