

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordheim

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Schelmental II“

Begründung

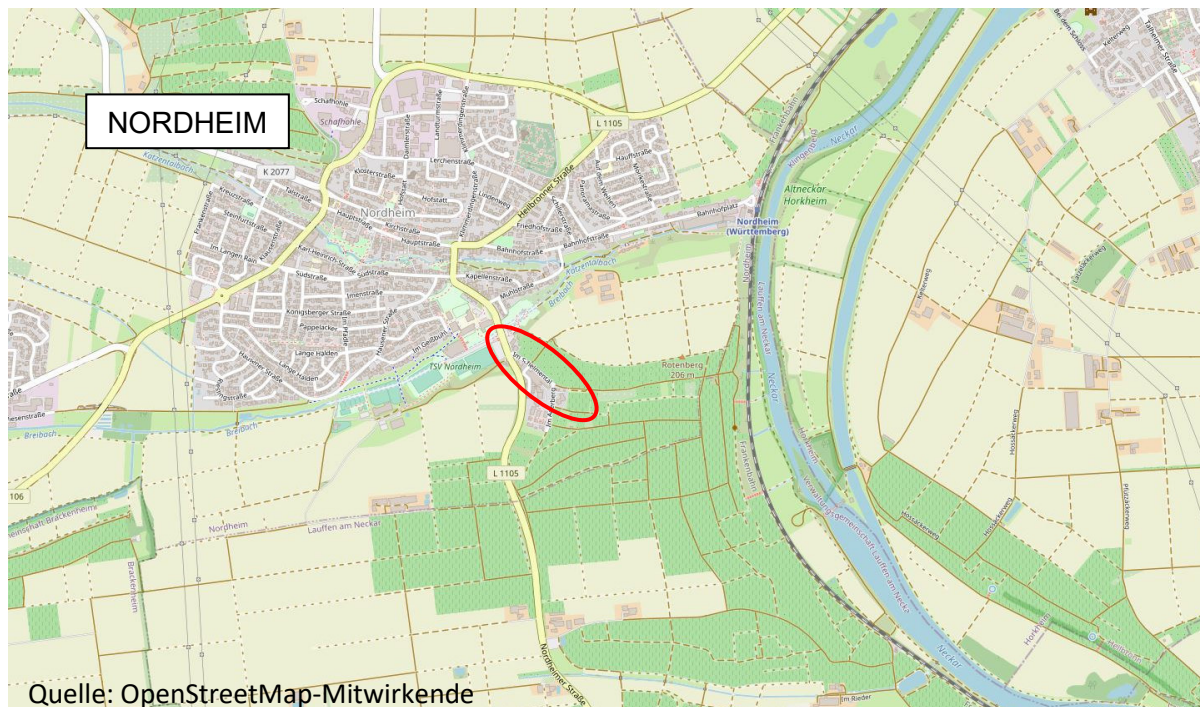
VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und umfasst die Straße „Im Schelmental“ und die nordöstlich daran angrenzenden Flächen. Im Westen und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke. 2885/1 (teilweise), 2885/3 (teilweise), 3101 (Im Schelmental, 3193 (Im Auerberg, teilweise), 3319 (Feldweg, teilweise), 3319/1, 3319/2, 3262 – 3277 (je teilweise), 3657 (Feldweg, teilweise).



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.

Die Gemeinde Nordheim liegt raumordnerisch innerhalb des Verdichtungsraums des Oberzentrums Heilbronn. Aufgrund der gegebenen günstigen Lage, aber auch aufgrund der guten Infrastruktur, sieht sich die Gemeinde einem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauflächen gegenüber.

Im Sinne der Zielrichtung des § 13b BauGB sollen zur Deckung des gegebenen Wohnraumbedarfs die im Anschluss an den Ortsteil liegenden Flächen in den Bebauungszusammenhang einbezogen und einer Bebauung zugeführt werden. Dies bietet sich hier an, da die Straße „Im Schelmental“ vorhanden, aber bisher nur einseitig auf ihrer Südwestseite bebaut ist.

Die Baulandentwicklung führt zum Verlust von Flächen, die derzeit als Streuobstwiesen bzw. in geringem Umfang als Grünland genutzt werden. Ganz östlich sind Teilflächen eines Weinbergs in das Plangebiet einbezogen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Nordheim nicht ersichtlich, bzw. nur langfristig zu mobilisieren. In den vergangenen Jahrzehnten sind in der Ortsmitte verschiedene Maßnahmen zur Nachverdichtung umgesetzt worden, wie z.B. der Neubau eines Pflegeheims oder eine Wohnanlage für betreutes Wohnen. Westlich des Plangebiets wurde mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ die Nachnutzung einer Gewerbebrache, und anderem durch geförderten Wohnungsbau, ermöglicht.

Trotz dieser Maßnahmen ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Die Flächeninanspruchnahme ist insgesamt relativ gering und die Bewirtschaftung von anderen landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht eingeschränkt. Die Belange der Landwirtschaft werden gegenüber den städtebaulichen Belangen der Wohnraumschaffung und der Siedlungsentwicklung zurückgestellt.

3. Planerische Vorgaben

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen-Neckarwestheim-Nordheim stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet“ dar, geringe Teile sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gemeinde besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet hat seinen Tiefpunkt entlang der Straße „Im Schelmental“, die von der Kreuzung mit der Lauffener Straße von ca. 176,5 m üNN nach Südosten auf etwa 183 m üNN ansteigt. Die späteren Bauflächen, die sich nordöstlich an die Straße anschließen, steigen vom Straßenniveau zunächst schwach und später etwas stärker an, der Höhenunterschied zur Straße beträgt im Mittel ca. 2 m. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt jeweils im rückwärtigen Bereich der späteren Baugrundstücke, bei etwa 180 bis 184 m üNN.

Das Plangebiet umfasst die bestehende Straße „Im Schelmental“ und deren Anschlussbereiche an die „Lauffener Straße“ und an „Im Auerberg“. Die unbebauten Flächen sind zum Teil als Streuobstwiese und zum Teil als Grünland zu charakterisieren. Ganz südöstlich sind Teilflächen eines Weinbergs in die Planung mit einbezogen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Umgestaltung der Straße „Im Schelmental“

Die Planung umfasst zum einen die Umgestaltung des Straßenraums der Straße „Im Schelmental“, zum anderen werden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt.

Die Straße „Im Schelmental“ stellt sich als einseitig bebaute Straße mit hohem Sanierungsbedarf dar. Ihr Querschnitt ist für die sich abzeichnenden städtebaulichen Entwicklungen nicht geeignet, was sich insbesondere durch fehlende öffentliche Stellplätze und unzureichende Gehwege bemerkbar macht. Auch vom angrenzenden Freibad her besteht ein gewisser Parkierungsdruck, der sich bis in die umliegenden Straßen auswirkt.

Das Konzept zur Umgestaltung der Straße sieht unter anderem vor, dass die Fahrbahn durchgängig auf verkehrsgerechte Breite von 5,5 m aufgeweitet wird. Unter Erhaltung der ausgeprägten Bestandsbäume auf der Westseite sind dort 13 Senkrechtparkstände vorgesehen, während gegenüber eine Kombination aus Längsparkern, Baumquartieren und Gehweg angeordnet wird. Dieser Gehweg nimmt die Verbindung aus Richtung Freibad bzw. Ortsmitte auf. Die Anbindungen an das Wegenetz des Außenbereichs werden generell beibehalten.

Im weiteren Verlauf wechselt der Gehweg auf die Westseite, wo das planerisch vorbereitete Projekt „Wohnen am Auerberg“ liegt und zusammen mit der Bestandsbebauung im Bereich „Im Auerberg“ für entsprechende Fußgänger-Frequenz sorgen wird. Auf der Ostseite sind wiederum Senkrechtparkstände vorgesehen, die durch entsprechende Bepflanzung in den Straßenraum eingebunden werden.

5.2 Wohnbauflächen „Im Schelmental II“

Abgeleitet aus dem Gestaltungsvorschlag für die Erschließungsstraße werden zur Abrundung des Ortrandes auf der Ostseite der bisher nur einseitig bebauten Straße Bauflächen für eine Wohnbebauung geschaffen. Grundlage hierfür ist ein Bebauungsvorschlag (siehe Anlage der Begründung), wonach 8 Bauplätze möglich sind. Von der Ortsmitte her betrachtet werden zunächst zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten vorgeschlagen. Im Anschluss an den Feldweg auf den Rotenberg sind kleine Mehrfamilienhäuser denkbar, die ein Pendant zum gegenüber geplanten Geschosswohnungsbau (Projekt „Wohnen am Auerberg“) bilden können. Aufgrund der gegebenen Topografie kann die Parkierung günstig unterhalb der Erdgeschosse angeordnet werden. Es sind max. 6 Wohneinheiten angedacht, verteilt auf 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Am südöstlichen Ortsrand sind als Übergang in die freie Landschaft wieder max. zweigeschossige Einzelhäuser angedacht.

Für eine eindeutige Abgrenzung der Wohnnutzung zum östlich verbleibenden Außenbereich ist ein unbefestigter Feldweg vorgesehen. Aufgrund der gegebenen Topografie ist bei Starkregenereignissen mit dem Zufluss von Oberflächenwasser in das Plangebiet zu rechnen. Zum Schutz der Baugrundstücke wird daher im Rahmen der Erschließung ein Wall geschüttet, der anfallendes Wasser in eine Mulde ableitet, die auf dem geplanten Feldweg in Richtung des zentralen Feldwegs Flst. 3657 verläuft.

5.3 Planungsrechtliche Konzeption

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des Bebauungsvorschlags. Zur Wahrung der Zielsetzung des § 13b BauGB (Wohnnutzung) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der geplanten Festsetzungen. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist eine Bebauung durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant, die Gebäude sollen max. zwei- bis dreigeschossig sein und über eine Wohnungszahlbeschränkung gesteuert werden. Denkbare Dachformen sind begrünte Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer und Satteldächer.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Für eine wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher vorgesehen. Der Straßenraum wird durch die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gestaltet, gleichzeitig werden die Parkstände beschattet. Diese Pflanzungen dienen insgesamt der Einbindung des Gebiets in die Umgebung ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinlebewesen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sollen die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sein. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Flachdächer sind zu begrünen, was positiv auf die Wasserrückhaltung und das Mikroklima wirkt.

7. Planstatistik

Fläche Geltungsbereich, davon	ca.	96 ar	100 %
- Wohnbaufläche	ca.	46 ar	48 %
- Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün, Feldwege)	ca.	50 ar	52 %

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt (vgl. Anlage der Begründung).

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden im weiteren Verfahren die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 20.10.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen:

Bebauungsvorschlag „Im Schelmental II“
Stand 20.10.2022

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
angefertigt durch:

Dr. Jürgen Deuschle
Obere Neue Str. 18
73257 Köngen