



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

Abwägung und Verfahrensvermerke ergänzt: Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen, den 11.10.2017/a/kah

Anlage 2.1 artenschutzrechtliche Begutachtung Juni 2017

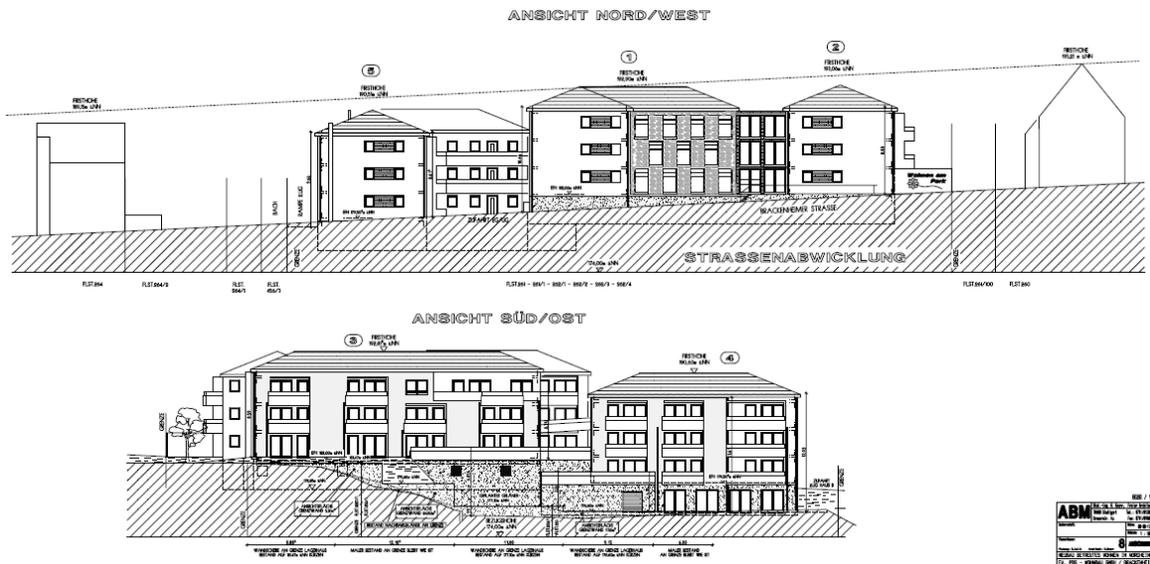
1. Lage im Raum

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.



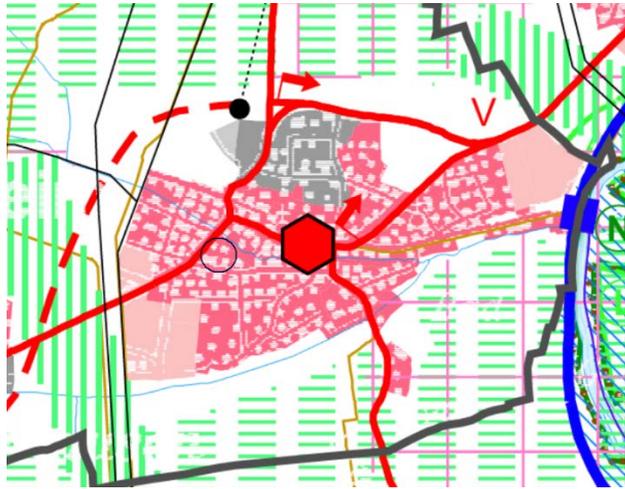
3. Beschleunigtes Verfahren

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

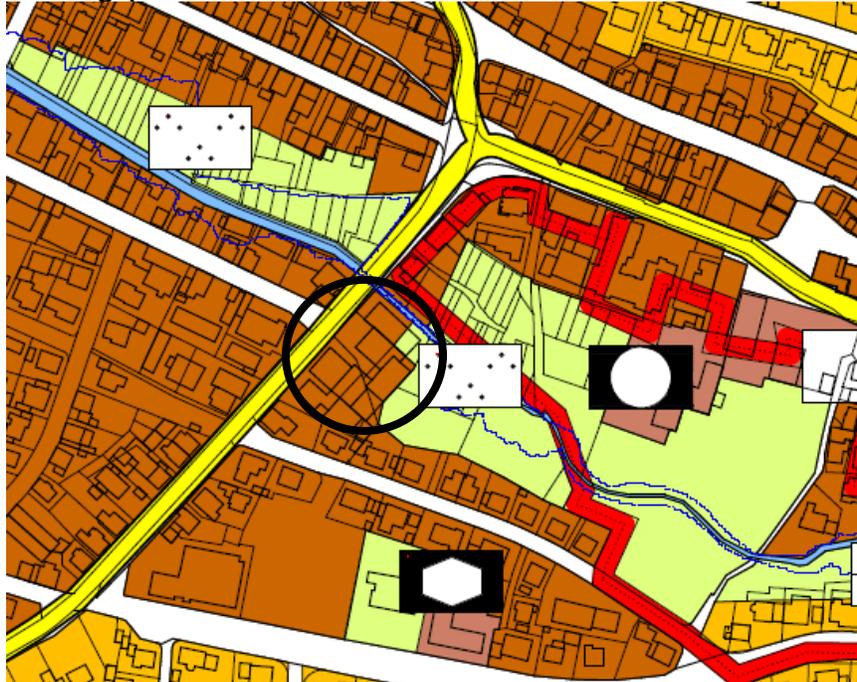
4.1 Regionalplan

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

LU:W



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



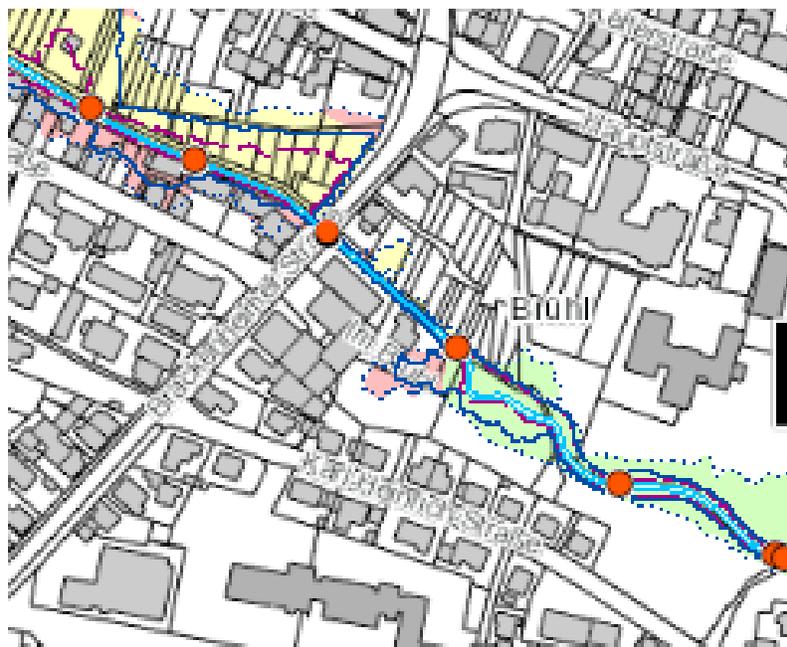
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 11.04.2017/31.01.2017

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.

10. Abwägung der im Rahmen der Planoffenlegung bis 14.08.2017 eingegangenen Stellungnahmen

10.1 Keine Anregungen hatten:

Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW), Email vom 29.06.2017:
Es sind keine Anlagen beziehungsweise Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) betroffen.

10.2 **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Schreiben vom 30.06.2017, Az.: PTI 21, PB2:

Stellungnahme: Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen vermutlich nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Festlegung der Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationsleitungen sind damit bundesgesetzlich geregelt. Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden. Wir sind daran interessiert, die unterirdische Verlegung in der Regel zu realisieren, wenn die Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit gegeben sind und uns dabei keine Mehrkosten entstehen.

Abwägung: Die Hinweise zu den Kabelverlegungen betreffen den Vollzug. An der Bevorzugung der unterirdischen Verlegeart wird festgehalten. Für die Leitungsführung von TK-Linien im öffentlichen Straßenraum - und nur dort - gilt selbstverständlich das TKG. Verfahrensherr ist die Gemeinde. Bei ihrer Entscheidung (Zustimmung) hat die Gemeinde nach dem TKG abzuwägen und dabei die baurechtlichen Vorschriften (also die Verpflichtung von Strom und Straßenbeleuchtung nämlich zu verkabeln) zu berücksichtigen. Insoweit keine direkte Bindung aber "Abwägungsmaterial" für die Entscheidung nach dem TKG. Im Privatgrundstücksbereich gilt dagegen das Baurecht voll und ganz. Dort ist bekanntlich das TKG nicht anzuwenden.

10.3 Landratsamt Heilbronn vom 08.08.2017, Az.: 2017-2443-BLPL

Stellungnahme: Wir begrüßen die Maßnahme im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebiets begrüßen wir ebenso die Planung hinsichtlich der Einleitung des Dachflächenwassers in den Katzentalbach. Auf Grund der Bebauungsplanänderung wäre es auch möglich gewesen, ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mind. 5 m an der Grundstücksgrenze zum Katzentalbach auszuweisen und umzusetzen. Für die örtliche Situation, kann jedoch eine Reduzierung in Betracht gezogen werden, da rechtsseitig des Katzentalbaches in Fließrichtung entlang der Grenze des Bebauungsplanes eine Betonstützmauer besteht, welche die verschiedenen Höhenniveaus an der Grenze entschärft.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Gewässerrand auszuweiten war aus Gründen der Flächeneinsparnis nicht sinnvoll.

10.4 Regierungspräsidium Stuttgart Mail vom 14.08.2017 10:10

Stellungnahme: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessene Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen der Innenentwicklung werden ausdrücklich begrüßt. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägung: Kenntnisnahme dieser allgemeinen Hinweise.

10.5 Herr W.M. und Frau K.M., Lindenweg, 74226 Nordheim, Schreiben eingegangen am 27.07.2017:

Lage: Die Lage im Zentrum von Nordheim begrüßen wir sehr. Damit wird eine weitere Bebauung am Ortsrand vermieden.

Bebauung: Die Bebauung des Grundstücks (27 ar) mit 5 Häusern, die 44 Wohnungen beherbergen, ist viel zu eng. Es sind keine oder nur sehr kleine Grünflächen erkennbar. Außerdem ist den Wohnungen vorne an der Brackenheimer Straße die Sicht zum Park total verbaut. Wir hätten uns eine Bebauung des Grundstücks in einer U-Form vorstellen können. Dann hätten alle Wohnungen einen Blick in den Nordheimer Park. In Lehrensteinsfeld wurde eine Seniorenanlage in U-Form mit schönem Innenhof gebaut (von „Riemer Planung Architekten“, Heilbronn).

Wohnungsgrößen: Auf dem gesamten Grundstück befindet sich nach unseren Ermittlungen nur eine 3 Zimmerwohnung. Alle anderen Wohnungen haben nur 2 Zimmer, die für 2 Personen weniger geeignet sind.

Architektur: Bei der vorgesehenen Architektur fehlt es für uns an Innovation, Zeitlosigkeit und Nachhaltigkeit. Sie erinnert uns an die Architektur des Amalienhofes in Brackenheim. Diese Architektur hat für uns überhaupt nichts Schönes.

Abwägung: Eine verdichtete Bebauung ist an dieser zentralen Achse von Nordheim durchaus städtebaulich vertretbar. Dass architektonische Gestalt und Details nicht jeden überzeugen, ist leider der Normalfall. Hinzu kommt, dass man manchmal Kompromisse bezüglich der Wirtschaftlichkeit eingehen muss, damit überhaupt gebaut wird. Und dass die Wohnungen angesichts der Wohnungsnot benötigt werden, steht außer Frage.

10.6 T. und M.B., Nordheim

Stellungnahme: vor ca. zwei Wochen war ich im Bauamt und habe Einsicht in die Baupläne für das geplante Betreute Wohnen an der Brackenheimerstraße genommen. Vielen Dank dafür. Ich möchte gerne kurz Stellung nehmen zu den Plänen bzw. Fragen in den Raum stellen. Ich kenne die Betreute Wohnanlage Amalienhof und auch die Betreute Wohnanlage Gartenhof in Brackenheim. Wenn ich das richtig verstanden habe hat das geplante Betreute Wohnen in der Brackenheimerstraße ungefähr die gleiche Anzahl Wohnungen wie der Amalienhof in Brackenheim. Rein optisch erscheinen mir die geplanten Gebäude sehr riesig. Ich finde die Gebäude für diesen Standort in dieser Umgebung zu klobig und zu groß. Für die Umgebung in Brackenheim erscheint der Amalienhof passend. Ich möchte dies für Nordheim in der geplanten Lage zu bedenken geben. Rein persönlich finde ich ein Bau in U- Form der sich zum Park hin öffnet attraktiver. Ich befürchte das eine Betreute Wohnanlage in dieser Größe für unsere Ortschaft in Gefahr steht ein Altenghetto zu werden. Nach dem Motto: „möglichst viele Wohnungen auf engem Raum“.

Ich möchte außerdem in Raum stellen ob in dem Gebäude nicht Platz sein könnte z.B. für eine Tagespflege oder andere Wohnprojekte. Tagespflegen sind im Zabergäu dünn gesät. Nordheimer Bürger werden nach Heilbronn, Ilsfeld oder Güglingen gefahren. Seit kurzem gibt es eine Tagespflege in Brackenheim aber nur mit 15 Plätzen, die logischerweise schnell belegt waren. Aufgrund des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach Tagespflege und auch nach alternativen Wohnformen steigen. Mit diesem Wissen könnte jetzt schon zukunftsorientiert geplant werden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, insbesondere, dass eine Tagespflege wünschenswert wäre. Diese ist an diesem Standort zwar nicht ausgeschlossen (der Bebauungsplan lässt das zu). Trotzdem ist sie hier eher weniger wahrscheinlich, weil das Grundstück zu klein ist, um auch noch eine Tagespflege zu ermöglichen. Der Hinweis das Gebäude sei groß, wird geteilt. Ein größeres Gebäude ist aber an dieser Stelle städtebaulich gut verträglich, weil es sich um eine Hauptstraße handelt, die eine städtebauliche Betonung eigentlich sogar erfordert.

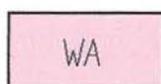
10.2.2 Herr T.S. und Frau G.S., Im Brühl 8, 74226 Nordheim, Schreiben eingegangen beim Bauamt Bürgermeisteramt Nodheim am 27.07.2017:

10.2.2.1 Stellungnahme zur Legende:

LEGENDE

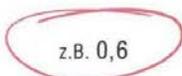
Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB



maximale Grundflächenzahl -> bei Allgemeinem Wohngebiet ist 0,4

z.B. TH max. 9,0 m maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 11,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 182,0 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum



Abgrenzung unterschiedlicher EFH

z.B. gD 22° ±3° **geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 22° plus/minus 3° Umgebungsbebauung hat 45 Grad und keine Walm Dachform**

BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
offene Bauweise.

0



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Baugrenzen



PFLANZGEBOT § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
großkronige Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Seite 3

Abwägung: Die Legende hat keinen eigenen rechtssetzenden Charakter, die Punkte (Grundflächenzahl und Dachneigung auch der Umgebungsbebauung) werden weiter unten nochmals wiederholt und dort abgewogen.

10.2.2.2 Stellungnahme zum Textteil „C.1.7 PFLANZGEBOT § 9Abs.1 Nr.25a BauGB. Es sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.“ Was sind großkronige Bäume? Ist platztechnisch gar nicht realisierbar!

Abwägung: Das Landratsamt hält ein Merkblatt Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung bereit. Dort sind entsprechende Baumarten genannt. Der Hinweis, dass der Baum eher in die Höhe als in die Breite wachsen sollte, ist berechtigt, für die genannten Baumarten heißt das, dass nach einigen Jahren das Breitenwachstum der Äste an der Wandseite beschnitten werden muss. Das Wort großkronig schließt kleinkronige Bäume, wie Zierapfel, Kugelhorn und sonstige Kümmerformen aus, die normalerweise in kleinen Gärten gepflanzt werden.

10.2.2.3 Stellungnahme zum Textteil „C.2.1.1 Dachform: Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $22^\circ \pm 3^\circ$ (Altgrad) zulässig.“ Passt nicht zur Umgebungsbebauung!!!!!! Hier sind primär ca. 45 Grad Dächer vorhanden!!

Abwägung: Der Hinweis ist richtig. Da es sich um ein Solitärgebäude handelt, ist auch eine andere Dachneigung städtebaulich vertretbar, bzw. sogar sinnvoll.

10.2.2.4 Stellungnahme zum Textteil „C.2.4: ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 Abs.3 Nr.2 LBO. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und sofern möglich dem Katzentalbach zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.“ Prüfung der Wassermenge anhand der Statistischen Niederschlagsmengen zu Spitzenzeiten, Engstelle ist die Biegung nach der Brücke Im Brühl 8, Hr. Schiek und Herr Langer wissen was 2003 für Wassermassen gekommen sind und wenn dann zusätzlich noch die Dachflächen mit eingeleitet werden sollen ist die Gefahr einer Rückstauung gegeben.

Abwägung: Werden die Dachflächen alternativ in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, dann läuft diese bei einem Starkregenereignis auch über und direkt in den Bach. Daraus ergibt sich also weder ein Vorteil noch ein Nachteil für den Hochwasserschutz. Im Normalfall allerdings, kann das relativ unverschmutzte Regenwasser dem Wasserkreislauf erhalten werden, ohne es mit Abwasser zu vermischen und über die Kläranlage führen zu müssen. Das entspricht auch den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG).

10.2.2.5 Stellungnahme zum Textteil „C 3.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN: [...] Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und / oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.“ Siehe Artenschutzgutachten und die entsprechenden Bilder hierzu

Abwägung: Die Begehung der Gebäude hat statt gefunden, es gab auch auf telefonische Nachfrage keine Hinweise, dass besonders geschützte Arten betroffen sein könnten.

10.2.2.6 Stellungnahme zur Begründung „2. Ziel und Zweck der Planung: [...]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.“

Ein Service des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz
in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abwägung: Der § 34 wurde richtig zitiert, ist in diesem Fall aber belanglos, weil ein Bebauungsplanverfahren gewählt wurde, gerade um auch eine größere Bebauung zu ermöglichen. Eine Verdichtung schien an dieser Stelle (Hauptdurchgangsstraße) sinnvoll und zweckmäßig.

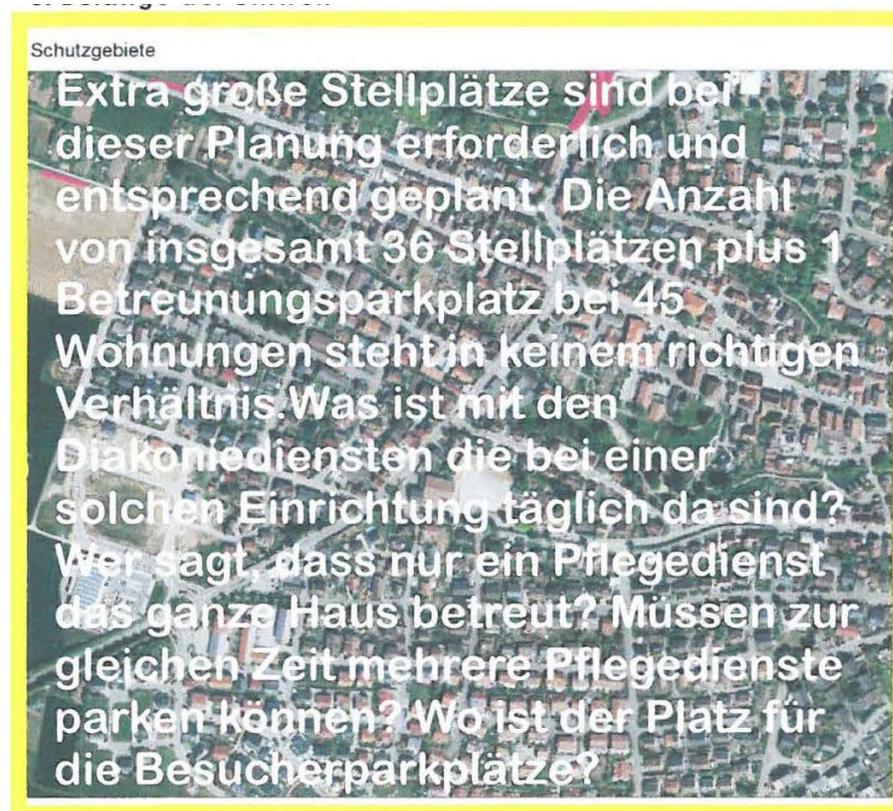
10.2.2.7 Stellungnahme zur Begründung 7. Festsetzungen: „Da innerhalb des neuen Gebäudes keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind, die ein Mischgebiet erfordern würden und auch in der Umgebung durch den Abbruch des landwirtschaftlichen Betriebes und den Rückbau der Weingärtnergenossenschaft keine 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. [...] Um die erforderliche Verdichtung zu erreichen und die gewünschte Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, musste die Grundflächenzahl erhöht werden“ Warum eine Erhöhung der Grundflächenzahl? Bei entsprechender Planung, ist es möglich sich an die Baunutzungsverordnung §17 zu halten! „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.“ Abs.2 trifft nicht ansatzweise zu!!!

Abwägung: städtebauliche Gründe liegen vor, denn an dieser Stelle ist eine Verdichtung nicht nur möglich, sondern auch sinnvoll. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil bereits vorher eine größere Grundflächenzahl zulässig war, sich die Umgebung also darauf bereits eingestellt hatte. Zudem ist durch die übergeordnete Straße, den Bach und die lockere Bebauung der Umgebung keine Verdichtung zu erwarten, die sich nachteilig auswirken könnte.

„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.“ Was sind großkronige Bäume? Hierzu ist doch gar kein Platz?????? Keine Abstände nach dem Nachbarrecht einhalten, was soll den das?

Abwägung: Der Platz für großkronige Bäume ist schon vorhanden, man darf sich darunter nur keinen zweihundertjährige Buche oder eine vierhundertjährige Eiche vorstellen. Es sollte kein Ziergrün gepflanzt werden, was über den zweiten Stock nicht hinauskommt, wie das bei vielen Züchtungen heute der Fall ist. Dass nach einigen Jahren auch ein paar Äste abgesägt werden müssen, ist dabei einkalkuliert. Das Nachbarrecht sieht für große Bäume Mindestabstände zur Grundstücksgrenze vor. Zwar wurden diese durch die letzte Landesregierung nahezu halbiert, trotzdem ist es sinnvoll, die geplanten Bäume auch als Festsetzung im Bebauungsplan einzutragen, damit jeder sich darauf einstellen kann. Spätere Unstimmigkeiten der Nachbarn untereinander können dadurch vermieden werden.

„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.“ Wenn TG Stellplätze begrenzt sind muss die Planung der Wohneinheiten angepasst werden.



Abwägung: Da das Baugesuch mittlerweile vorliegt, kann daraus berichtet werden, dass 44 Wohneinheiten geplant sind und für diese 28 Tiefgaragenstellplätze und 8 oberirdische Stellplätze, zusammen also 36 Stellplätze vorgesehen sind. Wie bereits ausgeführt wurden die Tiefgaragenstellplätze besonders großzügig ausgebildet, es

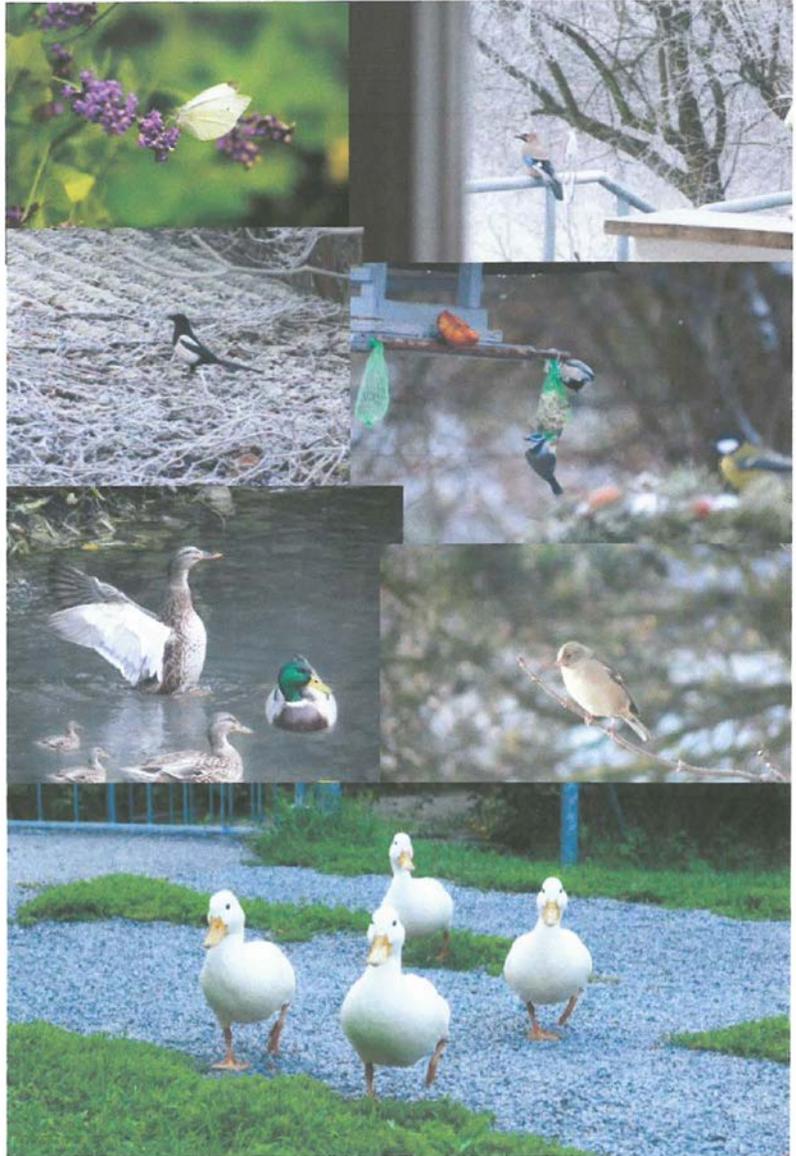
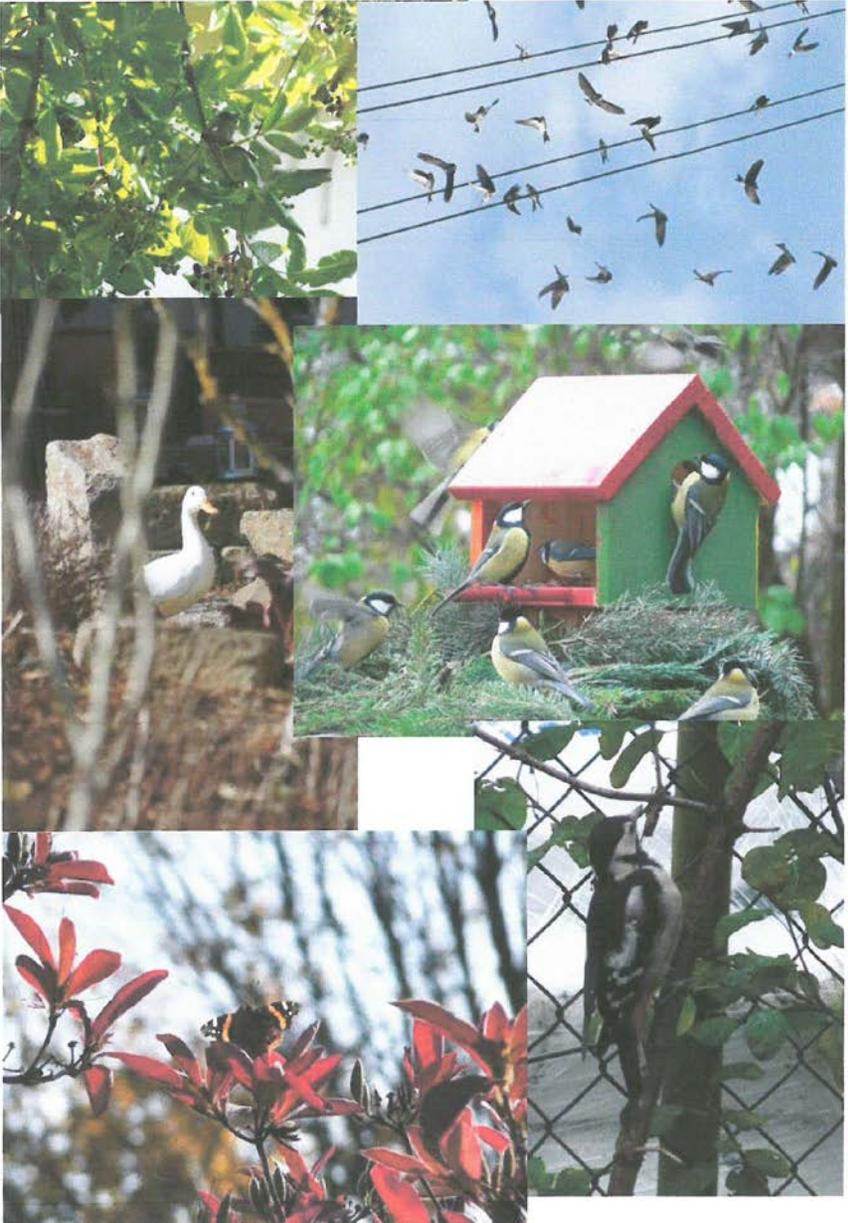
steht zu vermuten, dass bei einer Mindestbreite der Stellplätze, wie sie die Garagenverordnung fordert, auch die notwendige Anzahl an Stellplätzen hätte geschaffen werden können. Diese wären dann zwar formal vorhanden, würden aber, so die Erfahrung, wenig genutzt. Von daher ist das Konzept, besonders breite Stellplätze anzubieten, die dann auch sicher genutzt werden, richtig.

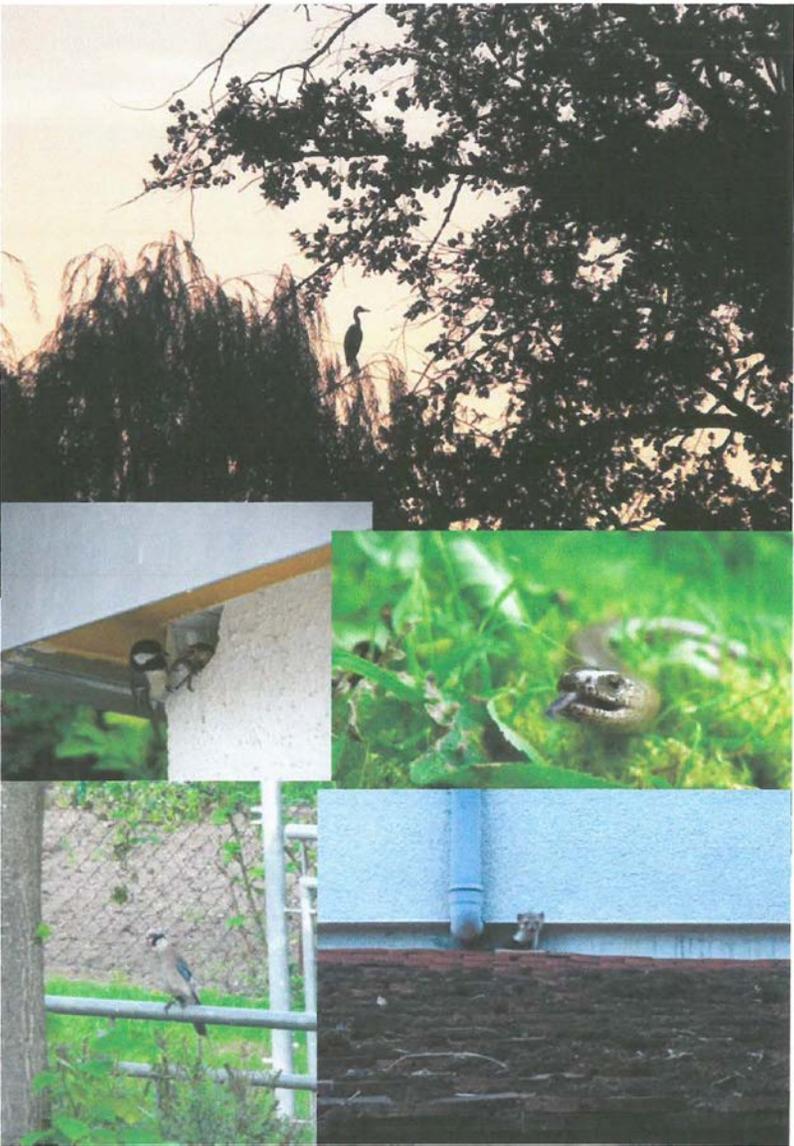
Der Bauherr hat Erfahrungen mit solchen Wohngebäuden und hat es in anderen Objekten erlebt, dass die älteren Menschen, die dort nur wohnen dürfen, tatsächlich deutlich weniger Autos haben, als andere Bevölkerungsgruppen. Diejenigen die dort einziehen, haben meist ein entspannteres Verhältnis zum privaten Kraftverkehr und nutzen die gute zentrale Lage, um auf ein eigenes Auto zu verzichten.

10.2.2.8 Stellungnahme zur Begründung 8. Belange der Umwelt: „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.“ Aber vorhanden: siehe Bilder mit einer Tierwelt die sich hinter dem Willygebäude tummelt bis hin dass mit Einbruch der Dunkelheit die Fledermäuse über die Terrasse fliegen.

„ Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde am 06.06.2017 durchgeführt, sie ergab keine Hinweise, dass Arten betroffen sein könnten.“ Stimmt nicht, siehe Artenschutzgutachten mit beigefügten Anhängen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen der LUBW betreffen nur besonders seltene und geschützte Tier- oder Pflanzenarten und von diesen ist im Plangebiet keine bekannt. Dass sich eine Vielzahl von „normalen“ Tieren und Pflanzen dort befinden, ist wünschenswert und entspricht der üblichen Lebenswirklichkeit.





„Sofern die Anschlüsse durch und neben der Tiefgarage machbar sind, ist vorgesehen, die Dachflächen direkt in den Katzentalbach zu entwässern.“ Prüfung der Wassermenge bei einem durchschnittlichen Regentag, kann der Katzentalbach diese Wassermenge aufnehmen ohne dass es hier zu einer Stauung nach der Brücke Im Brühl 8 kommt?

Abwägung: Eine Stauung nach einer Brücke ist in der Regel nicht gegeben, denn der Engpass befindet sich zumeist unterhalb derselben. Außerdem sind die Wassermengen so unterschiedlich, dass das Bachwasser den Zufluss aus den deutlich kleineren Regenwasserleitungen behindert und diese im Extremfall zurückgestaut werden.

10.2.2.9 Stellungnahme Unsere Meinung: Das Bauvorhaben ist von allen Seiten nicht an die umliegende Bebauung angepasst. (Dachform und Größe). Es ist einfach nicht ansprechend. 2003 wurde die seitherige Parkanlage in Rahmen des Blumensommers neu gestaltet und für die Bevölkerung ein Zugewinn geschaffen. Es wäre schade, die Gemeinde würde auf das parknahe Grundstück eine Bebauung mit Gebäuden zulassen, welche in Form, Größe und Höhe nicht in die Parklandschaft passen. Durch ein Balkongerüst ist die Mächtigkeit des geplanten Gebäudes zu demonstrieren. Bei einer Bebauung mit einer vom Bauträger gewünschten Grundflächenzahl von 0,6 (Allgemeines Wohngebiet schreibt 0,4 vor) bleibt bei 45 Wohneinheiten, (max. 90 Bewohner), nicht viel Bewegungsraum für die Betreuten Personen, die Entstehung eines "Altersghettos" ist die Folge. Seither hat Nordheim auf Qualität statt auf Quantität gesetzt. In diesem Fall scheint Quantität vor Qualität zu stehen oder haben wir im Alter keine Lebensqualität mehr verdient?

Abwägung: Ein Ghetto ist ein abgesondertes Wohnviertel. Das ist hier nicht geplant, sondern wäre erst bei einem weiteren Gebäude z.B. auf einem der benachbarten Grundstücke anzunehmen. Hierfür gibt es aber derzeit weder Planungsrecht, noch scheinen die Nachbarn bereit, ihre Einfamilienwohngebäude zu verlassen. Dass es sich um ein neues städtebauliches Element handelt, wird zugestanden. Auch dass die Nutzungsänderung von einem Weinbaubetrieb in eine Altenwohnanlage Änderungen und Anpassungsleistungen in der Nachbarschaft erfordert. Vom Städtebaulichen her wird es begrüßt, wenn der Ortskern attraktiver auch für Wohnungssuchende wird, statt immer neue Wohngebiete am Ortsrand zu erschließen. Außerdem hat es sich bewährt in der Nähe eines Kindergartens auch altengerechte Wohnungen anzubieten. Zwar ist ein positiver Kontakt nicht zwangsläufig gegeben, aber aufgrund der geringen Entfernung besser möglich und von der gegenseitigen Erfahrungswelt her äußert wünschenswert. Dies alles rechtfertigt es an einer Stelle im Ortskern und für eine besondere Nutzung das Planungsrecht entsprechend zu gestalten.