

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen am Auerberg“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

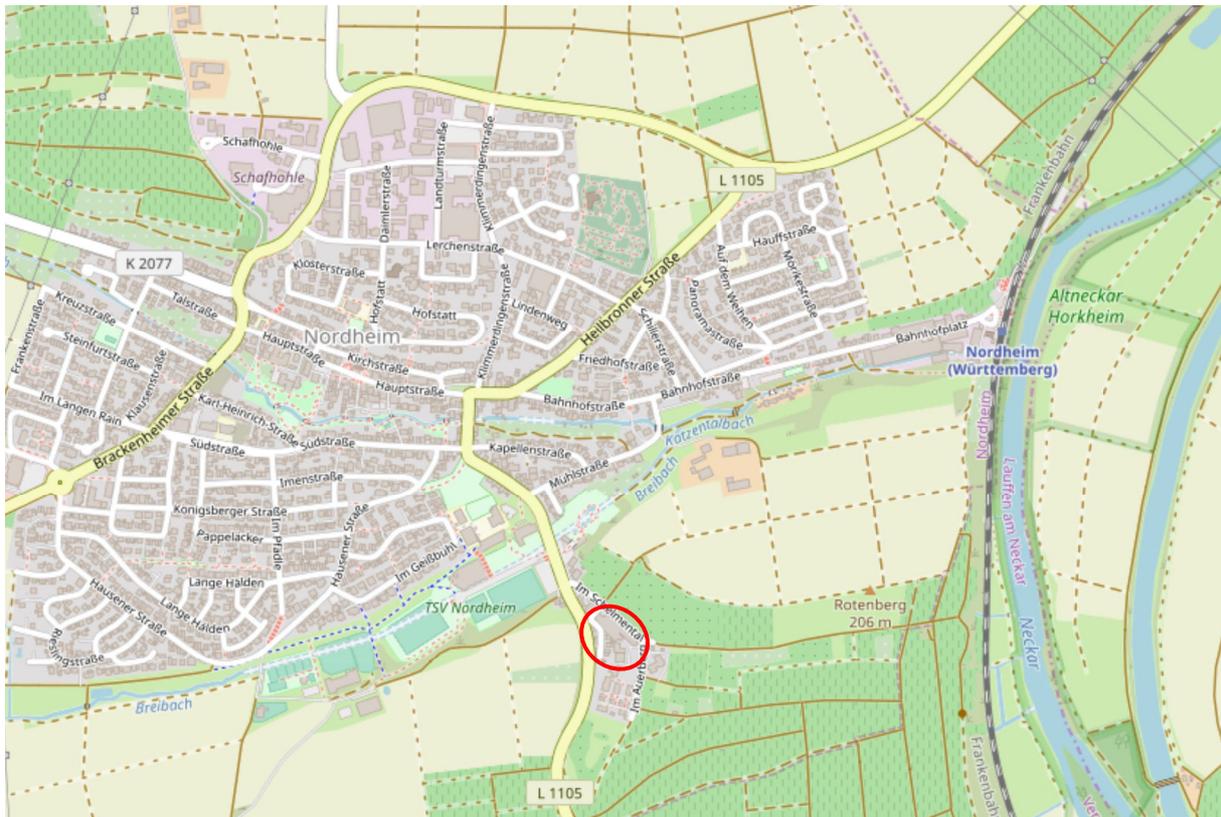
Begründung

VORENTWURF

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.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll ein bisher gewerblich genutztes Areal einer Nachnutzung durch eine Wohnanlage zugeführt werden.

Durch diese Maßnahme kann dem auch in der Gemeinde Nordheim gegebenen Wohnraummangel wirkungsvoll begegnet werden. Das Projekt umfasst 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

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 nicht überplant, es handelt sich um unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung besteht dabei 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 die Betriebsgebäude der Fa. Schneider 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 Wohnanlage zu schaffen und dabei die Nachnutzung des Gewerbeareals zu steuern.

Das vom Vorhabenträger vorgelegte Konzept (vgl. Anlage 2 der Begründung) umfasst den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 9 Gebäuden. Sieben Gebäude sind Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau), bei denen teilweise durch den Verzicht auf Aufzugsanlagen auch preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Parkierung erfolgt überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen, es werden aber auch oberirdische Stellplätze angeboten. Der Geschosswohnungsbau staffelt sich höhenmäßig von Nord nach Süd und nimmt damit den Geländeverlauf auf. Im tiefergelegenen nördlichen Bereich sind 4 Geschosse vorgesehen, mit Ausnahme des nördlichsten Gebäudes, wo für den harmonischen Übergang zum Bestand nur 3 Geschosse vorgesehen sind. Die südlich gelegenen Gebäude sind ebenfalls nur 3-geschossig, sie liegen am höchsten Punkt des Baufeldes. Die Wohnanlage umfasst desweiteren noch ein Doppelhaus und ein 3teiliges Reihenhaus, die im südöstlichen Bereich liegen. Diese sind ebenfalls dreigeschossig vorgesehen und fügen sich daher in die restliche Bebauung ein.

Im aktuellen Stand der geplanten Wohnungsaufteilung ergeben sich insgesamt 80 Wohneinheiten, wobei neben den gängigen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen auch große 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen sind.

Die Parkierung erfolgt, wie oben ausgeführt, überwiegend unterirdisch. Hierfür sind zwei Tiefgaragen geplant, die über die angrenzenden Straßen angefahren werden. Dort sind nach heutigem Stand 122 KfZ-Stellplätze vorgesehen. Zudem werden 23 oberirdische Stellplätze angeboten. In der Tiefgarage werden großzügige 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. Demnach ist im Plangebiet eine Wohnanlage bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern, einem Doppelhaus, einem Reihenhaus sowie unterirdischen und oberirdischen Stellplätzen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 2 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 0,6 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.

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

Im weiteren Verfahren wird eine Einschätzung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der Umgebung eingeholt, um die Auswirkungen der Planung bewerten zu können. Die Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung wird über 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 Gastronomiebetriebe im bisher ausgeübten und genehmigten Umfang weiter betrieben werden können.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist die Dachform „Flachdach“, mit verpflichtender extensiver Dachbegrünung. Hierdurch wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da die Begrünung 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 erfolgen. Für die insgesamt 80 Wohneinheiten sind 145 Stellplätze vorgesehen, was im Mittel eine Stellplatzzahl von 1,8/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 mit mind. 1,5 pro Wohneinheit festgelegt, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder sind in der Tiefgarage untergebracht.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Wohnanlage erfolgt über die angrenzenden Straßen „Im Schelmental“ und „Im Auerberg“, ein entsprechender Zufahrtsbereich ist festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Belange des Verkehrs auf diesen Straßen zu beachten. Eine Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Straßen durch die Gemeinde ist angedacht und soll nach der Realisierung der Baumaßnahmen für die Wohnanlage durchgeführt werden. Hierfür ist es erforderlich, dass bestimmte Bereich von Zufahrten freigehalten werden.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Infrastruktur in den angrenzenden Straßen. Mangels geeignetem Vorfluter erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal ist ausreichend leistungsfähig, da das Baugrundstück bereits im AKP als bebaute Fläche berücksichtigt ist. Zur Rückhaltung von Regenwasserspitzen und der Drosselung des Abflusses aus dem Plangebiet sind Dachbegrünung und Retentionszisternen festgesetzt.

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 Laubgehölze 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 den Wohnwert 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 um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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.

Im Verfahren nach §13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden 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. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder gelten als zulässig.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung).

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 08.04.2020

Käser Ingenieure

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstr.18
74223 Flein

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Böhringer Creativbau GmbH
Wilhelmstraße 14
74072 Heilbronn