

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„A la Fontaine, 1. Änderung“

Begründung

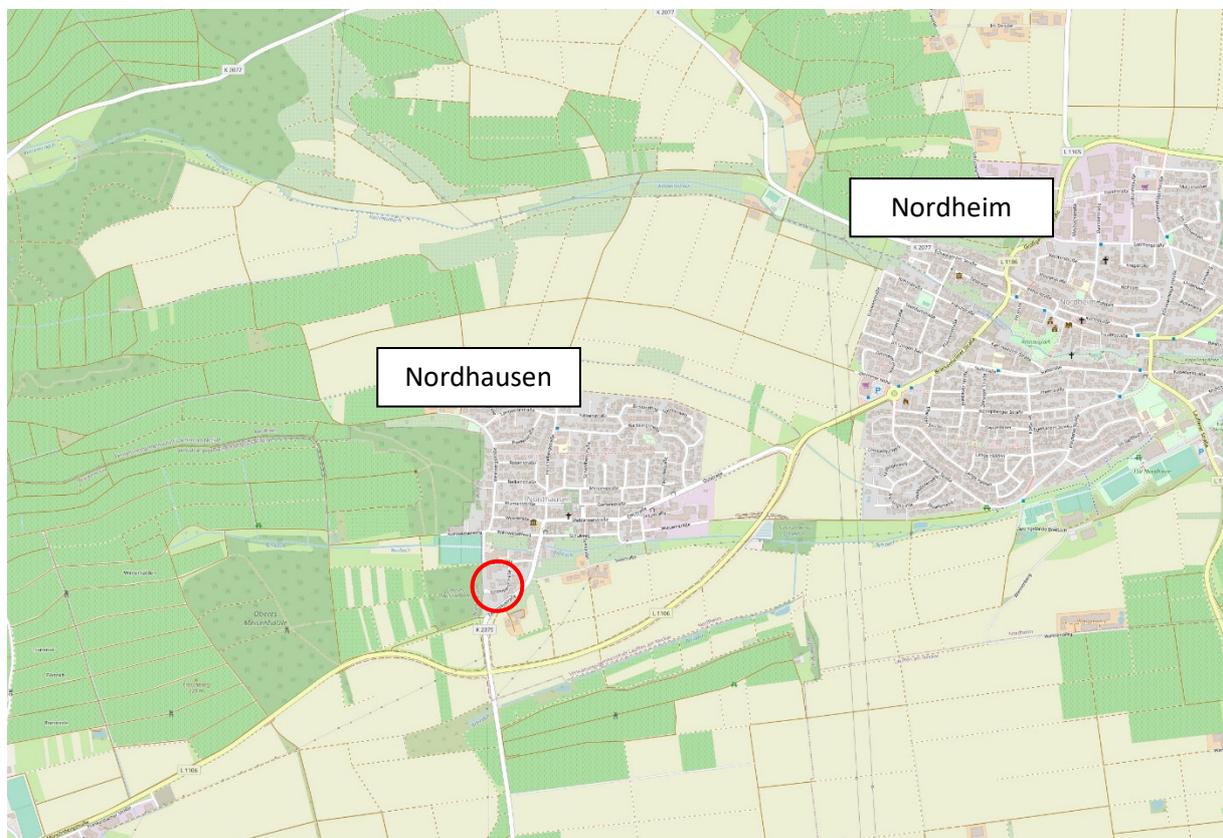
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Nordhausen. Es wird im Norden durch die „Waldstraße“ und im Osten durch die „Zabergäustraße“ begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Waldfläche „Unteres Meisenhölzle“, die schon auf Gemarkung Hausen (Stadt Brackenheim) liegt.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 186/1, 186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 186/6 (Strombergstraße), 187, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7 und 201/9 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Übersichtsplan

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 derzeit geltenden Bebauungsplan „A la Fontaine“ ist entlang der Zabergäustraße, der früheren Landesstraße L 1106, ein Anbauabstand von 20 m und eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Mit dem Bau der Ortsumfahrung Nordhausen wurde die Zabergäustraße zur Gemeindestraße heruntergestuft, womit der Anbauabstand entfallen und die dort verlaufende Baugrenze in südöstliche Richtung erweitert werden kann.

Im Zuge der Planänderung werden die textlichen Festsetzungen entsprechend der aktuellen planerischen Anforderungen überarbeitet. Dabei wird insbesondere das Maß der baulichen Nutzung planerisch etwas schlanker festgesetzt und auf die Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Die bisher differenziert festgesetzten Dachformen werden vereinheitlicht und flexibler geregelt.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da nördlich der Waldstraße kein Planungsbedarf besteht, wird dieser Teilbereich nicht in die vorliegende Änderung aufgenommen.

3. Planerische Vorgaben

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „A la Fontaine“, in Kraft getreten am 22.01.1971, überplant.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan, abgeleitet vom Bebauungsplan, als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, Baulücken bestehen auf den Flst. Nrn. 186/4, 201/9 und 201/1. Auf Flst. 201/9 befand sich früher eine kommunale Einrichtung zur Flüchtlingsunterbringung.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primäres Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Baugrenzen entlang der Zabergäustraße so zu ändern, dass dort eine bessere und flexiblere Bebauungsmöglichkeit entsteht. Die bisher festgesetzte von der Bebauung freizuhalten Fläche wird aufgehoben. Dies ist im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll und wurde möglich, da die bisher geltende straßenrechtliche Anbaubeschränkung entfallen ist.

Am westlichen Gebietsrand liegen Teile der überbaubaren Flächen innerhalb des Waldabstandes (30 m) zu den angrenzenden Waldflächen. Dies gilt schon für die Baugrenzen des seit 1971 geltenden Bebauungsplans (vergl. nachrichtliche Darstellung im Planteil). In Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung bzw. dem Waldeigentümer (Stadt Brackenheim) konnte eine Ausformung der Baugrenzen abgestimmt werden, die auf dem noch unbebauten Flst. 201/9 eine flexiblere Bebauung ermöglicht.

Im Plangebiet werden, wie bisher, gemischte und gewerbliche Flächen festgesetzt, wobei das bestehende Wohnhaus Zabergäustraße 24 im Zuge der Planänderung dem Mischgebiet zugeschlagen wird. Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden zur Konfliktvermeidung so eingeschränkt, dass selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfall,

Autoverwertungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausgenommen ist das sogenannte Handwerkerprivileg, d.h. die untergeordnete und branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbe.

Im Zuge der Planänderung wird das Maß der baulichen Nutzung schlanker definiert und auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festlegung wird auf Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse beschränkt, dies ist zur Steuerung der Bebauung ausreichend. Die Gebäudehöhe wird mit 6,5 m Traufhöhe um 0,5 m höher zugelassen als bisher. Als Bezugshöhe zur Berechnung der maximalen Gebäudehöhe gilt wie bisher die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf die geplanten Gebäudeecken.

Bisher waren die Dachformen nach Misch- und Gewerbegebiet getrennt festgesetzt, im Mischgebiet waren für Wohngebäude nur Satteldächer mit DN 20° – 25° zugelassen. Um zukünftig flexiblere Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Dachformen Sattel- und Sheddach mit einer Dachneigung von 20° - 35°, sowie Pult- und Flachdach mit einer Dachneigung von max. 15° im gesamten Plangebiet zugelassen.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Die Erhöhung der Stellplatzzahl ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Am westlichen Gebietsrand wird auf Flst. 201/7 eine Wegeverbindung planungsrechtlich als Feldweg gesichert, diese verlängert den nördlich bereits bestehenden Feldweg (Flst. 186/1) und schafft eine Nord-Süd-Verbindung von der Waldstraße bis zur Zabergäustraße. Die nicht für den Weg benötigten Restflächen werden als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Der Bereich des südlich auf Flst. 201/9 vorhandenen Feldgehölz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Bewuchs wird dadurch in seinem Bestand gesichert. Neben dem ökologischen Nutzen für den Naturhaushalt kann es so auch weiterhin eine Funktion als Ortsrandeingrünung übernehmen.

6. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	201 Ar
Gewerbegebiet (GE)	ca.	107 Ar
Mischgebiet (MI)	ca.	70 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Feldwege	ca.	20 Ar
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca.	4 Ar

7. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind 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 E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Die Planung vermeidet naturschutzrechtliche Eingriffe, wo sich bereits Strukturen entwickelt haben. So wird das auf Flst. 201/9 vorhandenen Feldgehölz in seinem Bestand gesichert, indem dort eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt wird.

Im nahezu vollständig bebauten Plangebiet sind keine geeigneten Habitate für geschützte Tierarten vorhanden. Der westlich angrenzende Wald liegt außerhalb des Plangebiets und ist durch die zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt, da ein entsprechender Abstand gegeben und zwischenliegend ein unbefestigter Feldweg vorgesehen ist. Das im südwestlichen Plangebiet liegende Gehölz wird als öffentliche Grünfläche und über eine Pflanzbindung gesichert (Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“), womit dort der Verlust von Habitaten ausgeschlossen ist.

Eine über das bisherige Maß hinaus zulässige Nutzung auf den Bauflächen wird nur in geringem Umfang begründet, überwiegend zur ehemaligen Landesstraße (Zabergäustraße) hin. Aus Sicht der Gemeinde ist durch die gesetzliche Regelung des BNatSchG gewährleistet, dass Verbotstatbestände beim Artenschutz nicht eintreten können. Zur Absicherung wird die Notwendigkeit einer Begutachtung als Festsetzung in den Bebauungsplan (vgl. Festsetzung 1.7 f) übernommen und sind durch die Bauherren beim Bauantrag zu beachten. Auf die geltende Rechtslage beim Artenschutz wird ergänzend hingewiesen (vgl. Hinweis d).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.05.2021 / 31.08.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung