

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim/Nordhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen an den Seewiesen“

Begründung

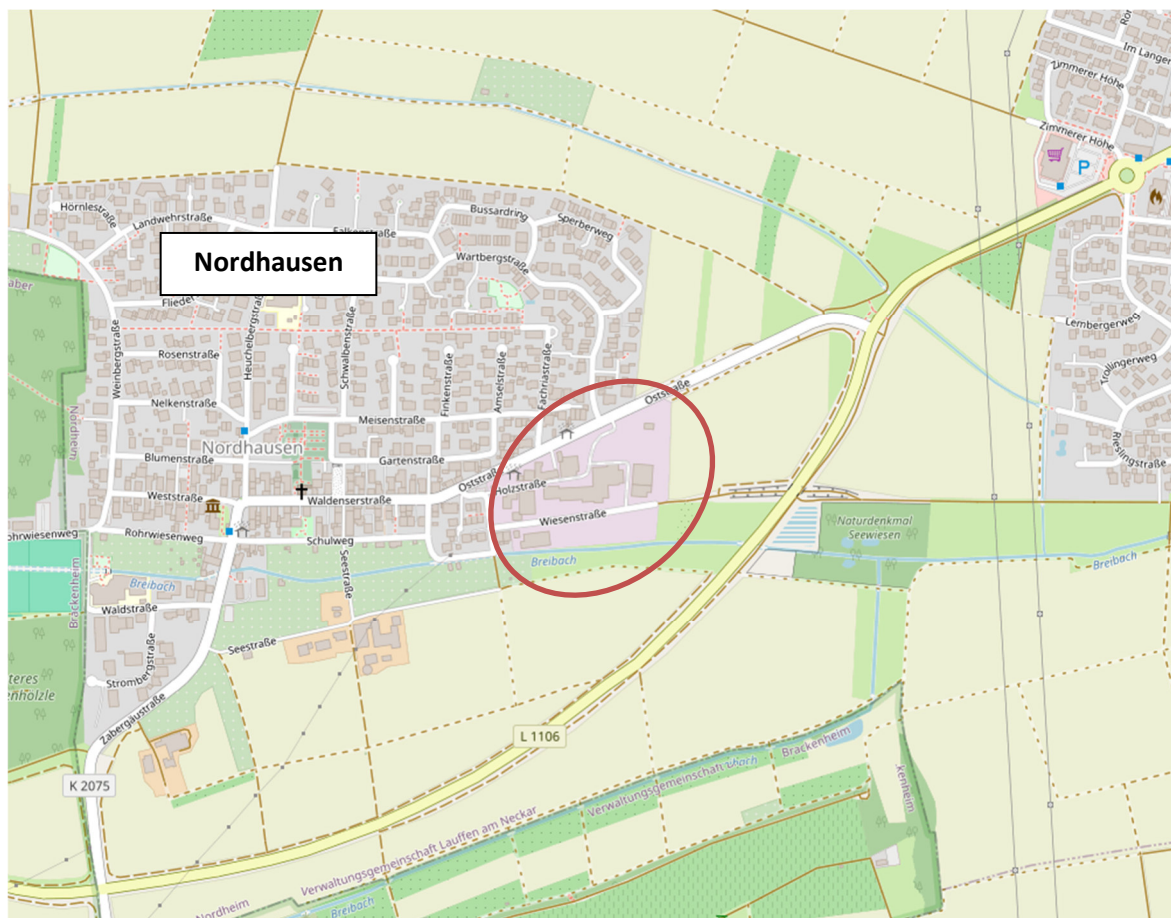
VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südosten von Nordheim-Nordhausen und umfasst ehemals gewerblich genutzte Flächen (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 604 (Wiesenstraße, teilweise), 605, 606, 633, 635, 636, 637/1 (Weg), 638, 652, 654 (Oststraße, teilweise), 654/1, 654/3, 655 – 657, 659 – 662, 2348 (Fachriastraße, teilweise) der Gemarkung Nordhausen, sowie die Flurstücke 1400/8 (Brackheimer Straße, teilweise, 2141 (teilweise), 2146 – 2154, 2156, 2157, 2159, 2160, 2162, 2163, 2174 (Weg, teilweise) 2174/1 (Weg), 2205 (Weg, teilweise), 2303 der Gemarkung Nordheim.



© Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (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.

In diesem Sinne soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf bisher gewerblich genutzten Flächen eine Nachnutzung durch Wohnen ermöglicht werden. Da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der Regionalplanung (Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Regionalplanerische Restriktionen sind nicht erkennbar, die im Regionalplan unmittelbar südlich verlaufene Trasse der Ortsumfahrung Nordhausen im Zuge der L 1106 ist weiter abgerückt von der Ortslage errichtet worden (Verkehrsfreigabe Dezember 2017).

Hinsichtlich der anzustrebenden Bruttowohndichte ist die Lage Nordheims im Verdichtungsraum Heilbronn zu beachten, wo es als „Sonstige Gemeinde“ kategorisiert ist. Im Wohnungsbau soll in diesen Gemeinden eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha erreicht werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt („Wohnpark“). Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordhausen Ost“ überplant, der am 04.10.2001 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest, das in den Randbereichen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe eingeschränkt ist (GE/e).

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet hat seinen Hochpunkt entlang des nördlichen Gebietsrandes, wo im Nordosten an Straße eine Höhe von ca. 201 m üNN erreicht wird. Die Straße fällt im weiteren Verlauf nach Westen auf ca. 199 m üNN. Das Plangebiet stellt sich insgesamt als leicht geneigter Südhang dar, das Gelände fällt zur Wiesenstraße hin bis auf eine Höhe von 192 – 193 m üNN ab. Die südlich der Wiesenstraße einbezogenen Grundstücke sind nahezu eben, im Bereich des Breibachs gibt es aber eine markante Geländestufe.

Im Plangebiet befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen sowie Betriebsgebäude und Lagerflächen. Die Grundstücke südlich der Wiesenstraße sind abgeräumt bzw. werden als Lagerflächen genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf bisher gewerblich genutzten Flächen eine Nachnutzung durch Wohnen ermöglicht werden. Grundlage für die Planung ist das von einem Investor vorgelegte Bebauungskonzept, das ein verdichtetes Wohngebiet mit verschiedenen Gebäudetypologien vorsieht. Um Flexibilität bei der auf Jahre ausgelegten Aufsiedlung des Wohngebiets zu erreichen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans vorgesehen.

Entsprechend der geplanten Nutzung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Im verkehrsgünstig am südöstlichen Ortsrand von Nordhausen liegenden Baugebiet ist dabei eine Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser sind als Geschosswohnungsbau vorgesehen, teilweise auch mit gefördertem Wohnraum. Die Geschossigkeit der Gebäude reicht von 2 – 4 Vollgeschossen, es sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer vorgesehen. Beim Geschosswohnungsbau erfolgt die Parkierung zum Teil in Tiefgaragen, aber auch in den Untergeschossen, wo es die Topografie anbietet. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die Oststraße, auch die Holzstraße wird in das Plangebiet hinein verlängert und dort abschnittsweise platzartig aufgeweitet. Die Wiesenstraße liegt teilweise innerhalb des Plangebiets und ist künftig beidseitig bebaut. Der Straßenraum der Wiesenstraße wird im Zuge der vorliegenden Planung umgestaltet, dabei ist unter anderem ein neuer Gehweg zur Führung des Fußgängerverkehrs vorgesehen. Das aktuelle Bebauungskonzept sieht ca. 140 Wohneinheiten, verteilt auf die verschiedenen Gebäudetypen, vor. Davon ausgehend ist eine Bruttowohndichte von ca. 100 Einwohner pro Hektar zu erwarten, die regionalplanerischen Vorgaben sind somit deutlich eingehalten.

Um die gewünschte Verdichtung im Plangebiet zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt, der Orientierungswert für das Allgemeine Wohngebiet (0,4, vgl. § 17 BauNVO) also geringfügig überschritten. Zum einen ermöglicht eine höhere GRZ, dass die Bauflächen intensiver genutzt werden können und damit der Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert werden kann. Zum anderen wird eine gewisse städtebauliche Dichte ermöglicht, die auch der Lage der Gemeinde im Verdichtungsraum gerecht wird. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten, da u.a. die einzuhaltenden Abstandsflächen des Bauordnungsrechts ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Um bei der Bebauung eine gewisse Flexibilität zu gewähren sind die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) als Streifen ausgeformt. Für die Zulassung von Garagen und Carports sind, wo diese über die Baugrenzen hinausragen, spezielle Baufelder (Einschrieb Ga/Cp) vorgesehen. Dies dient dazu, dass auf den teilweise kompakten Baugrundstücken eine ausreichende Parkierung möglich ist. Der Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst reduziert werden, damit eine gute Befahrbarkeit der Straßen und Wege gegeben ist. Die Anordnung der Garagen/Carports ist dabei relativ flexibel, was die Notwendigkeit von Abweichungsanträgen für diese Nebenanlagen reduzieren soll. Im Geschosswohnungsbau, auch im geförderten Bereich, erfolgt die Parkierung in Tiefgaragen bzw. in Parkgeschossen. Für diese ist bezogen auf die überbaubaren Flächen eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die eine flexible Ausformung auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Zudem gibt es Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern, jedoch nur bezogen auf die Grundstücksgrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind.

Die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erfolgt nach der in der Gemeinde geltenden Stellplatzverordnung. [Vormerkung ggf. abweichende Regelung für geförderten Wohnraum.]

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, offene Stellplätze und Zufahrten sind daher wasserdurchlässig auszuführen. Durch die Vorgaben zum Bodenschutz wird der hochwertige Mutterboden erhalten und geschützt.

Die bei Flachdächern verpflichtende Dachbegrünung vermindert Aufheizungseffekte durch erhöhte Verdunstung, bietet Lebensräume für Kleinlebewesen und puffert nicht zuletzt den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Um nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu schützen, sind Außenbeleuchtungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zusätzlich werden Vorgaben entsprechend dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aufgenommen.

Bei artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden geeignete Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahme) im räumlichen Zusammenhang geschaffen und die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen während der Aktivitätszeit auf diese Flächen vergrämt oder verbracht. Die Ersatzlebensräume sind im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Umsetzung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, eine erneute Einwanderung in die Bauflächen des Plangebiets wird durch einen Reptilienschutzzaun verhindert, bis die Bebauung abgeschlossen ist.

Die Maßnahmenfläche umfasst auch den südlich entlang des Breibachs verlaufenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen. Dieser verläuft in seinem erforderlichen Maß von 5 m in etwa entlang der vorhandenen Geländestufe und war bereits im Vorgänger-Bebauungsplan festgesetzt.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und damit die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hauptanbindung an der Oststraße, im Bereich der von Norden her einmündenden Wartbergstraße. Die im weiteren Verlauf konzipierte X-Straße wird auf der Trasse des bestehenden Hauptsammlers geführt und bringt diesen künftig in die öffentliche Fläche. Des Weiteren werden mittig die Holzstraße und südlich die Wiesenstraße in das Baugebiet geführt. Wo verkehrlich ausreichend werden private Erschließungsstraßen vorgesehen, um den Erschließungsaufwand zu reduzieren. Aufgrund der im Baugebiet übergeordneten Funktion mit höherer Verkehrsmenge werden entlang der X-Straße und der Wiesenstraße baulich getrennte Gehwege angeordnet und gewährleisten so eine gute Verkehrssicherheit. Hierbei ist zu beachten, dass die Wiesenstraße auch eine Funktion im überörtlichen Radwegenetz hat. Die verlängerte Holzstraße ist als reine Anliegerstraße und daher gemischt genutzt konzipiert, ebenso die Wiesenstraße in ihrem östlichen Bereich, wo sie als Wirtschaftsweg in den Außenbereich übergeht. Ein öffentlicher Fußweg verkürzt die fußläufige Anbindung des Baugebiets an die Bushaltestellen und zur geplanten Querungsstelle in der Oststraße. Die Bushaltestellen werden im Zuge der bereits beschlossenen Umgestaltung der Oststraße barrierefrei ausgebaut, auf Höhe des Fußwegs wird eine Querungsstelle zum/vom nördlich liegenden Wohngebiet eingerichtet.

Im Plangebiet werden ergänzend 25 öffentliche Stellplätze angeordnet. Die Parkierung erfolgt jedoch primär auf den privaten Bauflächen, weshalb die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend erhöht wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren noch konzipiert, dies gilt insbesondere für die Behandlung des Niederschlagswassers. Beabsichtigt ist grundsätzlich eine Entwässerung im Trennsystem, südlich verläuft der Vorfluter Breibach.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca. 290 ar	100 %
- Wohnbaufläche	ca. 169ar	58 %
- Verkehrsflächen	ca. 81 ar	28 %
- Grünflächen	ca. 40 ar	14 %

9. 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 innerörtliche Gewerbefläche handelt, die brachgefallen ist. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist ein klassischer Anwendungsfall des § 13a BauGB. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Von der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB, d.h. dem Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB, wird kein Gebrauch gemacht. Das Verfahren wird freiwillig zweistufig durchgeführt, um sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange umfassend und frühzeitig in die Planaufstellung einzubeziehen.

Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden Individuen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Osten und Süden des Plangebiets nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden geeignete Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahme) im räumlichen Zusammenhang geschaffen und die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen während der Aktivitätszeit auf diese Flächen vergrämt oder verbracht. Die Umsetzung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, eine erneute Einwanderung in die Bauflächen des Plangebiets wird durch einen Reptilienzaun verhindert (vgl. Anlage der Begründung).

Starkregengefahr

Ausweislich der für das Gemeindegebiet angefertigten Starkregengefahrenkarten zeigen sich im Plangebiet Zuflüsse aus dem Bereich der Oststraße, die in Richtung des Vorfluters Breibach verlaufen. Durch die Bebauung und insbesondere durch die geplanten Erschließungsstraßen werden sich voraussichtlich Änderungen in den Fließwegen ergeben, dies wird im weiteren Verfahren noch überprüft. Die Ausgestaltung der Verkehrsanlagen erfolgt dabei möglichst so, dass ein unschädlicher Abfluss auf den öffentlichen Flächen gegeben ist.

Gefertigt:

Untergruppenbach, 15.07.2025

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlage der Begründung:

Artenschutzfachlicher Beitrag

Maßnahmenkonzept zur Zauneidechse, mit Dokumentation der Umsetzung

angefertigt durch:

roosplan

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

Tel.: 07191 73529-0

info@roosplan.de

www.roosplan.de