

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

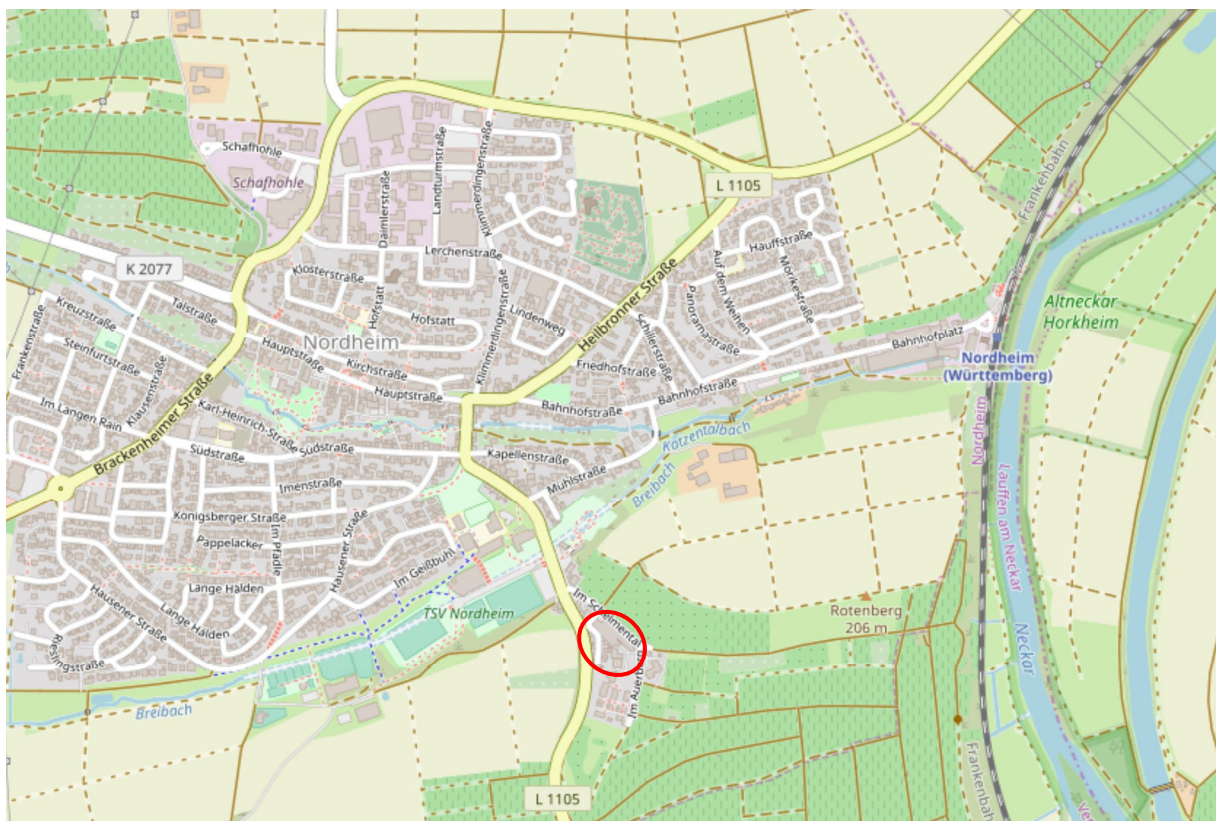
Begründung

ENTWURF

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 das Flurstück 3089/1 und Teile des Flurstücks 3089.



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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll ein bisher gewerblich genutztes Areal einer Nachnutzung durch eine Wohnanlage zugeführt werden, hierfür wurden 2020/2021 der Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ und 2022 der Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ entwickelt und zur Rechtskraft gebracht.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich aufgrund der aktuellen Veränderungen am Wohnungsmarkt seine Konzeption erneut deutlich angepasst. Diese stimmt somit nicht mehr mit dem geltenden Bebauungsplan überein. Wesentlicher Gegenstand der Änderung ist die Reduzierung der Wohnungszahl und der Verzicht auf eine große gemeinsame Tiefgarage zugunsten von dezentralen, oberirdischen Stellplätzen sowie in die Gebäude integrierte Garagen. Da diese Änderung nur Auswirkungen auf den nördlichen Teil der Wohnanlage hat, muss nur dieser Teilbereich geändert und in die hier gegenständliche 2. Änderung einbezogen werden.

Auch das geänderte Vorhaben kann dem in der Gemeinde Nordheim gegebenen Wohnraummangel wirkungsvoll begegnen. Durch die Planänderung wird der städtebauliche Übergang in die südlichen Bestandsbereiche verbessert und stellt sich jetzt insgesamt harmonischer dar. Das Projekt umfasst nach wie vor verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnungskategorien, sodass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen wird. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert.

Die Planänderung erfolgt wie bisher als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) auf Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP, siehe Anlage der Begründung).

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 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ überplant. Die Umgebungsbebauung besteht 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 3m an, von ca. 180m üNN auf ca. 183m üNN.

Das bisher gewerblich genutzte Areal ist überwiegend durch Betriebsgebäude bebaut, davon entlang der westlichen Grenze beinahe durchgängig grenzständig. Die nicht bebauten Bereiche sind Betriebsflächen und vollständig versiegelt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage zu schaffen und dabei die Nachnutzung des Gewerbeareals zu steuern.

Das vom Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegte Konzept (vgl. Anlage der Begründung) umfasst den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 5 Gebäuden und den notwendigen Stellplätzen.

Die Wohnanlage umfasst 5 Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau), bei denen teilweise auch geförderter Wohnraum geschaffen wird. Die Parkierung erfolgt einerseits über oberirdische Stellplätze, andererseits werden Stellplätze in die Erd- und Untergeschosse der Gebäude integriert. Die Gebäude sind hinsichtlich der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe so konzipiert, dass diese von Nord nach Süd ansteigt und so den Geländeverlauf aufnimmt. Mit Ausnahme des im Vorhaben- und Erschließungsplan als „S7“ bezeichneten Gebäudes, welches viergeschossig sein wird, sind alle Häuser dreigeschossig geplant, wobei die als „S5“ und „S5/1“ bezeichneten Gebäude ein Hochparterre aufweisen.

Im aktuellen Stand der geplanten Wohnungsaufteilung ergeben sich 38 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern, davon 10 als geförderter Wohnungsbau. Neben den gängigen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind auch große 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die Parkierung erfolgt, wie oben ausgeführt, überwiegend oberirdisch. Es sind 19 Stellplätze oberirdisch entlang der Straße „Im Schelmental“ vorgesehen, davon 2 im Carport. Dazu kommen zwei rollstuhlgerichte Parkplätze im inneren Bereich der Anlage und vier gebäudeintegrierte Garagen mit zusammengekommen 33 Stellplätzen. Die Gesamtstellplatzzahl beträgt somit 58. Für den Bereich der für den freien Wohnungsmarkt vorgesehenen Wohnungen (Bereiche B und C) wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze/Wohnung erhöht. Der Bereich A (geförderter Wohnraum) unterliegt hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung der LBO-Regelung von 1 Stellplatz/Wohnung.

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 und auf die Festlegung einer Gebietsart nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB verzichtet. Demnach ist im Plangebiet eine Wohnanlage bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern sowie gebäudeintegrierten und oberirdischen Stellplätzen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 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 (GRZ) von 0,4 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. Aufgrund der gewünschten Anzahl von baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätzen werden Stellplätze, Zufahrten und Zugänge von der Anrechnung bei der GRZ freigestellt, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden.

Gegenüber der gewerblichen Bestandsbebauung ergibt sich eine deutliche Auflockerung mit den einhergehenden Verbesserungen bei Versiegelung, Belüftung und Belichtung. Dies insbesondere deshalb, weil durch die zu Grunde liegende Konzeption die grenzständige Bebauung an der Westseite aufgelöst wird.

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

Um die geplanten Gebäude gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans realisieren zu können, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der jeweiligen Wandhöhe, mind. jedoch 2,50m, festgesetzt. Dies entspricht gem. § 5 (7) Nr. 2 LBO der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen für Kerngebiete, Dorfgebiete, urbane Gebiete und besondere Wohngebiete und somit für Gebiete, in denen das Wohnen eine allgemein zulässige Nutzung darstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die geplante Bebauung ausreichend Abstand zur Umgebungsbebauung einhält und auf Vorhabenebene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie Anforderungen des Brandschutzes in ausreichendem Maße gewährleistet werden. Nachbarliche Belange stehen ebenso nicht entgegen, da die geringen Abstandsflächen nur innerhalb des Baugebiets auftreten.

Wie bisher wird die Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung über die 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 Betriebe im bisher ausgeübten und genehmigten Umfang weiter betrieben werden können. Grundlage ist die im Verfahren „Wohnen am Auerberg“ erhobene Einschätzung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der Umgebung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist entsprechend des Entwurfs des Vorhabenträgers die Dachform „Flachdach“, für diese ist eine Begrünung verbindlich vorgeschrieben. Dadurch wird die Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet begünstigt, da die Dachbegrünung den Abfluss drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in den Erdgeschossen der Gebäude und ergänzend durch Außenstellplätze erfolgen. Für den Bereich der für den freien Wohnungsmarkt vorgesehenen Wohnungen (Bereiche B und C) wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze/Wohnung erhöht.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder werden in speziellen Räumen, angrenzend an die Garagen, untergebracht.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern erfolgt über die vorhandene Straße „Im Schelmental“.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens wird ebenfalls über die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden Straße „Im Schelmental“ abgewickelt.

Die Entwässerung wird im Trennsystem realisiert, d.h. dass die Schmutzwasserkanalisation im Bestand zukünftig weniger stark belastet sein wird, als das bisher der Fall war. Die Oberflächenwässer werden an die nördlich der Straße „Im Schelmental“ vorhandene Erdmulde abgegeben und können dort versickern. Wässer die nicht versickern (je nach Regenereignis usw.), werden über die Mulde an die RW-Kanalisation und anschließend an den Vorfluter Breibach weitergeleitet. Um eine Überlastung der Einrichtungen zu vermeiden, werden Rückhaltevolumen geschaffen. Diese Volumina und deren Ausbildung werden im weiteren Verfahren noch detailliert in Abhängigkeit der Oberflächenbefestigungen und der Anzahl an Ablaufpunkten geplant. Als schadlos abzuführender Drosselabfluss werden 10 l/s*ha angenommen und festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadttökologisch 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 Laub- oder Obstgehölze 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 die Wohnqualität innerhalb der Anlage.

Die Baumstandorte (PZ/E) entlang der Straßen bewirken eine Gliederung der Straßenansicht der Baukörper.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	39 Ar
--	-----	-------

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 die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Dies trifft auch für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans zu. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1500 m² 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. 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.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Auerberg“ eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Da diese erst im April 2020 erstellt wurde und daher noch fachliche Gültigkeit besitzt, wird darauf verwiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, die entsprechende Festsetzung 1.8 h) zum Schutz von Fledermäusen wurde gleichlautend in die 2. Änderung übernommen.

Aufgrund der Nähe zur L1105/Lauffener Straße und aufgrund der Nachbarschaft zum Freibad und zu zwei Betrieben (Gastronomie, Weingut, tlw. mit Beherbergung) wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich wechselseitig keine Einschränkungen für die Nutzungen ergeben und eine Verträglichkeit gewährleistet ist. Aufgrund des Straßenlärms ist der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) gemäß DIN 4109 zu bemessen.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109. Da sich durch die Änderung des Vorhabens die schalltechnischen Rahmenbedingungen nicht oder nicht wesentlich ändern, wird auf eine erneute Begutachtung verzichtet, die bisherigen Vorgaben werden übernommen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 27.05.2024 / 09.09.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Böhringer Creativbau GmbH
Wilhelmstraße 14
74072 Heilbronn

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig