

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Sonnengarten“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Nordheim, an der Ecke Lauffener Straße und Südstraße. Rückwärtig stößt das Baugrundstück an die innerörtlichen Grünflächen entlang des Katzentalsbachs.

Es umfasst die Flurstücke 142/7, 155, 155/1, 159, 159/1, 160, 162 und Teile der Flurstücke 233 (Südstraße) und 3047/17 (Gehweg Lauffener Straße).

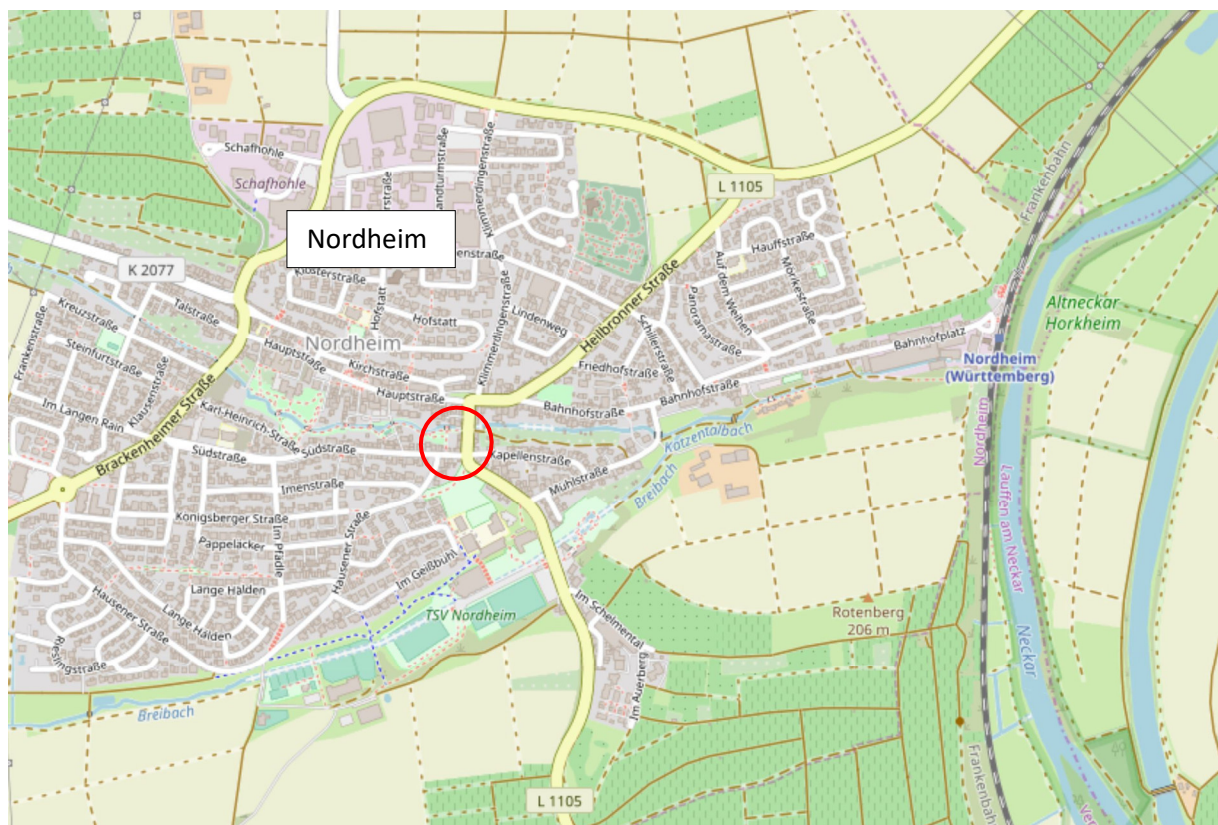


Abbildung 1 – Übersichtsplan (Quelle: Open StreetMap-Mitwirkende, eigene Ergänzung)

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 sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gebäudes zur Nutzung durch eine soziale Einrichtung (sog. „LebensWerkstatt“) und durch Wohnungen geschaffen werden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich die geplante Bebauung von der vorhandenen Umgebungsbebauung abhebt, insbesondere hinsichtlich ihrer Geschossigkeit.

Dabei erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans vorhabenbezogen, auf Grundlage einer zuvor von der Gemeinde ausgelobten Konzeptvergabe. Hierbei wurde darauf geachtet, dass in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur ein gegliederter Putzbau mit Einzelfenstern entsteht. In dem Neubau sind insgesamt 14 geförderte Wohnungen, 8 Wohngruppen und die Tagesstruktur („LebensWerkstatt“) vorgesehen. Die Wohnungen entlang der Südstraße erhalten Loggien, die Wohngruppen und die Tagesstruktur orientieren sich mit Balkonen und Terrassen zum Grünraum oberhalb des Katzentalbachs.

3. Planerische Vorgaben

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N./Neckarwestheim/Nordheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die vorliegende Planung ist mit ihrer Mischung aus sozialer und Wohnnutzung in diesem Sinne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets lediglich in ihren Grundzügen darstellen soll (vgl. § 5 (1) BauGB).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet nicht überplant, sodass es sich um Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt. Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch mehrere zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bebaut, im rückwärtigen Bereich wurden vor einigen Jahren Überreste der früheren Nutzung durch einen Raiffeisen-Markt abgebrochen (Lagerhallen, Überdachungen).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) des Katzentalsbachs überflutet wird. Nach Auskunft aus der Hochwassergefahrenkarte wird an der Nordkante der bestehenden Gebäude ein Wasserspiegel von 173,7 m ü NHN erreicht, was einer Überflutungstiefe von ca. 0,3 m entspricht. Ursache für die Überflutung in diesem Bereich ist vor allem die nicht ausreichend leistungsfähige Verdolung des Katzentalsbachs, die unmittelbar nördlich des Plangebiets beginnt.

Da die bei einem hundertjährigen Hochwasser überfluteten Flächen den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gleichgestellt sind, hat die Gemeinde gem. § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Neubebauung rückt gegenüber dem heutigen Bestand um gut 2 m nach Süden ab, gibt der Ausbreitung des Hochwassers also etwas mehr Raum. Die geplante Bebauung ist zwar etwas breiter als der Bestand, das in Anspruch genommene Volumen bleibt jedoch gegenüber dem heutigen Zustand in etwa gleich. Durch das Abrücken verbessert sich zudem der von West nach Ost verlaufende Fließweg des Hochwassers, sodass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. Der bestehende Hochwasserschutz ist durch die Neubebauung nicht betroffen. Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird eine hochwasserangepasste Bauweise umgesetzt, so wird zum Beispiel das Sockelgeschoss mit seinen Stellplätzen mit Gefälle zum Bach angelegt. Diese Ebene wird hochwasserangepasst so ausgeführt, dass z.B. entsprechende Dammbalken an der Zufahrt vorgesehen sind, die den Eintritt von Hochwasser verhindern. Sämtliche elektrotechnische Einrichtungen auf dieser Ebene werden so angeordnet, dass sie oberhalb des Wasserspiegels bei HQ_{extrem} zu liegen kommen.

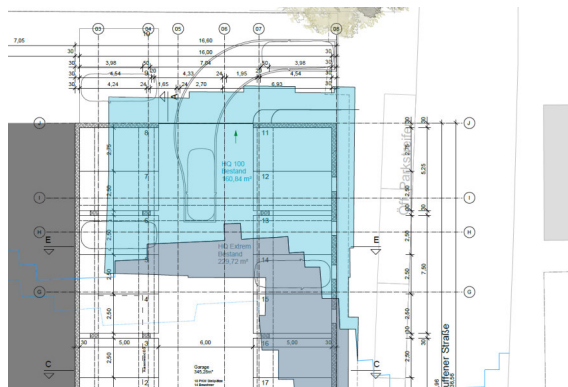
Für die spätere Bebauung (Bauantrag) ist gem. § 78 (4) WHG eine Befreiung vom Bauverbot erforderlich. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist der Nachweis, dass eine Befreiung erteilt werden kann, bereits im Planaufstellungsverfahren zu führen. Die Voraussetzungen für die Befreiung ergeben sich aus § 78 (5) WHG.

Das Vorhaben kann demnach im Einzelfall genehmigt werden, wenn

1. a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) es den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) es den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) es hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die vorliegende Planung umfasst einen Ersatzneubau in geringfügig gegenüber dem heutigen Bestand nach Süden abgerückter Lage. Die Ausdehnung des Hochwassers wird demnach nicht beeinträchtigt, sondern eher noch etwas begünstigt. Ein rechnerischer Vergleich der innerhalb der Überflutungsfläche liegenden Bebauung ergibt beim Neubau einen um ca. 23 m² geringeren Eingriff bei einem HQ₁₀₀. Die Verdrängung des Retentionsraums verringert sich in diesem Fall um ca. 9 m³. Auch bei HQ_{extrem} ergibt sich noch eine geringfügige Reduzierung der in Anspruch genommenen Fläche und des verdrängten Retentionsraums. Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert, da sich die Bebauung seitlich außerhalb des eigentlichen Fließwegs des Katzentalsbachs befindet und durch das Abrücken etwas mehr Raum zur Verfügung steht. Dies wirkt sich auch günstig auf den Wasserstand aus. Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt, da kein Eingriff in den unmittelbaren Bereich des Gewässers erfolgt. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt, dazu gehören eine entsprechend geneigte Ausführung der Bodenplatte des Sockelgeschosses, eine Verschlussmöglichkeit der Zufahrt durch Dammbalken und die Anordnung der Gebäudeelektrotechnik oberhalb des Wasserspiegels eines HQ_{extrem}.

Bestand



Planung

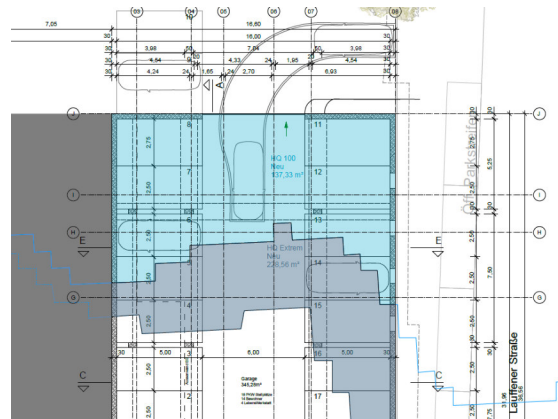


Abbildung 2 – Vergleich Inanspruchnahme Retentionsraum HQ₁₀₀ (ca. 161m² / 137m²) und HQ_{extrem} (ca. 230m² / 229m²).

(Quelle: MRW-Architekten)

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasser wurde im Rahmen einer Untersuchung bzw. Stellungnahme durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beiliegt. Dort werden auch die notwendigen baulichen und technischen Objektschutzmaßnahmen formuliert, welche bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

4. Topografie, momentane Nutzung

Der Tiefpunkt liegt im Nordosten an der Lauffener Straße bei ca. 173 m ü NHN. Von dort steigt das Plangebiet mit dem Straßenverlauf nach Süden an und erreicht ca. 176 m ü NHN an der Südstraße im Südwesten.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Lauffener Straße und im Süden an die Südstraße. Es ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch mehrere Wohn- und Geschäftshäuser bebaut, im rückwärtigen Bereich wurden vor einigen Jahren Reste der früheren Nutzung durch einen Raiffeisen-Markt abgebrochen (Lagerschuppen, Überdachungen).

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes zur Nutzung durch eine soziale Einrichtung (sog. „LebensWerkstatt“) und durch Wohnen zu schaffen.

Im öffentlichen Bereich wird durch die Platzierung der Bebauung entlang der Lauffener Straße erreicht, dass in diesem Bereich ein ausreichend breiter Gehweg bei gleichzeitigem Erhalt der öffentlichen Stellplätze möglich ist.

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit zusätzlichem Staffelgeschoss, dessen Längsseiten sich entlang der umliegenden Straßen erstrecken und so eine L-förmige Grundform ergeben. Die Bebauung öffnet sich in den rückwärtigen Grünbereich entlang des Katzentalbachs, dort sind großzügige Freiflächen vorgesehen. Die Nutzung umfasst eine soziale Einrichtung (sog. „LebensWerkstatt“) in den ersten beiden Geschossen. Darüber sind Wohnungen vorgesehen, davon im vierten Obergeschoss (Staffelgeschoss) Wohnungen mit Dachterrasse. Die Parkierung erfolgt in einem Sockelgeschoss, das aufgrund der gegebenen Topografie ebenerdig über die Nordseite angefahren werden kann. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoss an der Südstraße.

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 ein Gebäude zur Nutzung durch eine soziale Einrichtung und durch Wohnen zulässig. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Festsetzung wird das Immissionsschutzniveau auf den Schutzgrad eines Mischgebiets (MI) festgelegt, was der zentralen Lage in Nordheim und der gemischten Umgebungsbebauung entspricht. Für die zulässige Nutzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgeblich, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die weiteren Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Entlang der städtebaulich relevanten Raumkanten an der Lauffener Straße und Südstraße werden Baulinien festgesetzt, an die herangebaut werden muss. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht 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. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind von der Anrechnung bei der GRZ freigestellt, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen bzw. Baulinien sowie durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (HGP) begrenzt. Im Rahmen der Festsetzung ist ein viergeschossiges Gebäude möglich und geplant. Der im obersten Geschoss bei allen Außenwänden geplante Rückversatz ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wird daher nicht zusätzlich festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe orientiert sich an der etwas höher liegenden Ebene des östlichen Bauteils, das über ein Halbgeschoss vom Haupteingang an der Südstraße aus erreicht wird.

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 Einhaltung von Mindest-Abstandsflächen gewährleistet ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist entsprechend des Entwurfs des Vorhabenträgers die Dachform „Flachdach“.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einem Sockelgeschoss, dass aufgrund der gegebenen Topografie von der Nordseite bzw. der Lauffener Straße aus ebenerdig angefahren werden kann. Weitere Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen, wofür entsprechende Stellplatzflächen (St) festgesetzt sind. Die Andienung für die soziale Einrichtung erfolgt an der Westseite von der Südstraße her, hier ist ein rollstuhlgerecht ausgelegter Stellplatz für einen Kleinbus vorgesehen.

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird aufgrund der Sozialbindung der Wohnungen nicht vorgenommen, sodass gem. § 37 Landesbauordnung (LBO) jeweils ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist. Für die soziale Einrichtung „LebensWerkstatt“ erfolgt auf Grundlage der VwV Stellplätze und in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde ein Nachweis von 5 Stellplätzen (4 Wohngruppen plus rollstuhlgerechter Stellplatz für Kleinbus).

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zur Parkebene im Sockelgeschoss erfolgt an der Nordseite, über die Lauffener Straße. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind hier nachgewiesen.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens wird über die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden Straßen abgewickelt (Bestandsanschluss). Die Kapazität der kommunalen Anlagen ist ausreichend, da der Bereich schon heute bebaut ist. Das anfallende Regenwasser wird durch eine Zisterne mit Rückhaltevolumen im Plangebiet zurückgehalten. Der Überlauf erfolgt gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. unter Voraussetzung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn in den Vorfluter Katzentalbach, der unmittelbar nördlich des Vorhabens verläuft.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen oder zum Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Die mit Pflanzzwang (PZ/E) belegten Standorte sind durch gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

8. Planstatistik

<u>Gesamtfläche des Plangebietes, davon</u>	<u>ca.</u>	<u>19,5 ar</u>
Baufläche	ca.	16 ar
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege)	ca.	3,5 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. 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. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Planung nicht 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.

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. Dies erscheint angemessen, da die Öffentlichkeit über die Berichterstattung im Amtsblatt umfassend informiert wurde. Die Fachbehörden, insbesondere das Landratsamt Heilbronn, wurden vorab über die Planung informiert, im Rahmen der Entwurfserstellung fanden bereits Abstimmungen, u.a. zur Hochwasserthematik, statt.

Artenschutz

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt. Die entsprechende Festsetzung 1.8 g) zum Schutz von Fledermäusen wurde gleichlautend in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artengruppe durchgeführt (siehe Anlage 2 + 3 der Begründung). Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Starkregenrisiko

Für die Gemeinde Nordheim liegen Starkregengefahrenkarten vor, die im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements erstellt wurden. In ihnen zeigt sich bereits bei einem seltenen Ereignis ein Fließweg im Bereich der Süd- und der Lauffener Straße. Entsprechend der Topographie beginnen die Fließwege südlich und vereinigen sich auf der Lauffener Straße, wo sie dann zum Geländetiefpunkt an der Verdolung des Katzentalbachs verlaufen. Das Plangebiet selbst wird von diesem Fließweg nur tangiert, jedoch nicht durchströmt, da er auf den öffentlichen Flächen der Straßen verläuft. An dieser Situation wird sich durch die vorliegende Planung nichts verändern, da sie die vorhandenen Raumkanten aufnimmt bzw. gegenüber diesen etwas zurückweicht. Das Gebäude selbst kann durch objektbezogene Schutzmaßnahmen ausreichend geschützt werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist deutlich über den Höhen der umliegenden Straße vorgesehen, sodass vorhabenseitig ausreichende Vorkehrungen getroffen sind, um Schäden zu vermeiden. Da sich die Fließwege nicht verändern, ergeben sich keine Nachteile für die Unter- oder Oberlieger.

Im Plangebiet selbst zeigen sich geringe Überflutungen in bestehenden Geländeeintiefungen, jedoch keine Fließwege. Diese treten überwiegend bei extremen Regenereignissen auf. Durch die Bebauung, in Verbindung mit einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen, werden die Vertiefungen beseitigt und ggf. daraus resultierende Gefahren für die Bebauung verhindert. Nachteile für die Unter- oder Oberlieger ergeben sich hieraus nicht, da sich die Fließwege nicht verändern.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema Starkregen wurde im Rahmen einer Untersuchung bzw. Stellungnahme durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beiliegt. Dort werden auch die notwendigen baulichen und technischen Objektschutzmaßnahmen formuliert, welche bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 30.01.2026/19.06.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Anlage 1:

Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

MATTES RIGLEWSKI WAHL
ARCHITEKTEN
Theodor-Fischer-Str. 36,
74076 Heilbronn

Anlagen 2 + 3:

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Fledermäuse

angefertigt durch:

AWL – Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung
Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 4:

Beurteilung der Auswirkung des BV hinsichtlich Hochwasser (Gewässer) und Abfluss bei Starkregen

angefertigt durch:

Schöll Consult
Edmund-Kohler-Straße 49
73433 Aalen