

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Auerberg 8 + 8/1“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

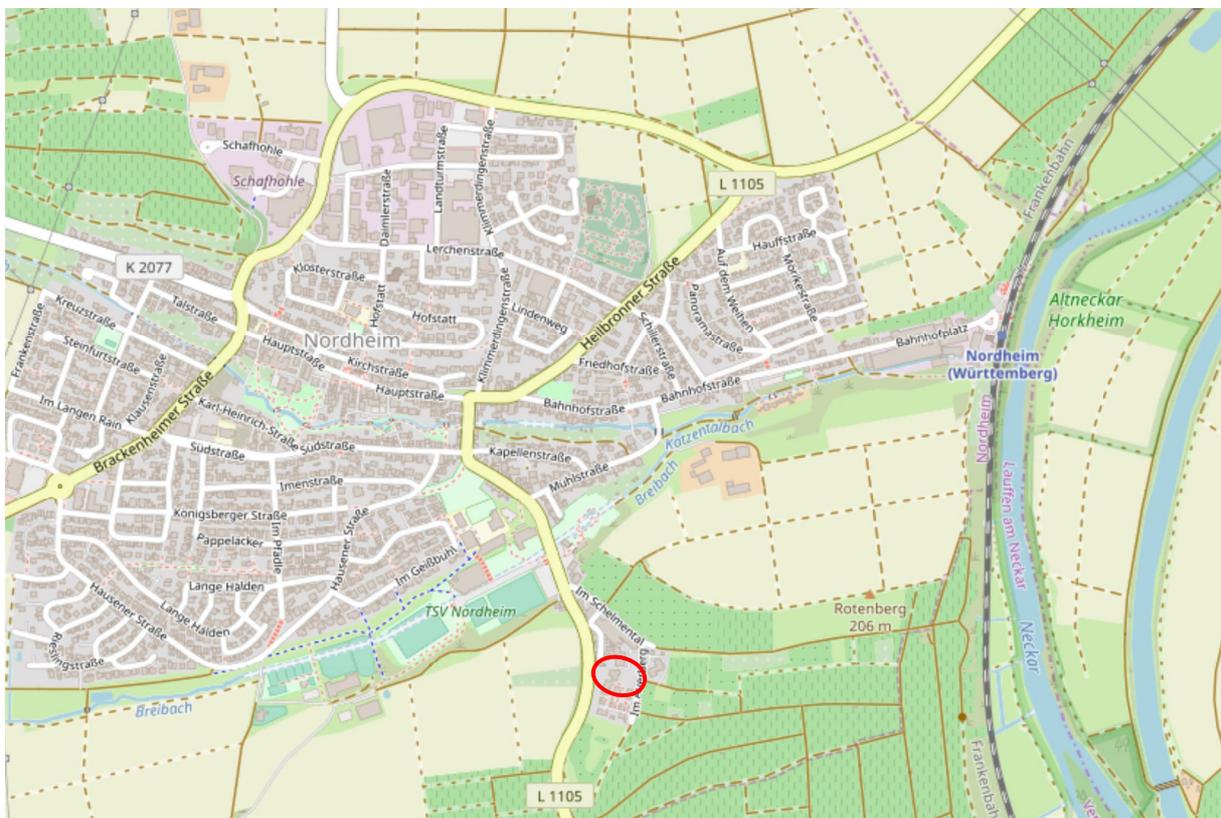
Begründung

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 Straße „Im Auerberg“ (siehe nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst das Flurstück 3106.



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.

Der Gemeinde Nordheim liegt eine Anfrage vor, ein bisher sehr locker bebautes Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung durch zwei Mehrfamilienhäuser zu bebauen. Da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmental“, durch welchen das Grundstück teilweise überplant ist, eine solche Nachverdichtung nicht ermöglicht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne im Innenbereich befindet wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert.

Die Planaufstellung erfolgt 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. Falls erforderlich kann eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfolgen (vgl. § 13a (2) Nr.2 BauGB).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet teilweise durch den Bebauungsplan „Schelmental“ überplant. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, nördlich befindet sich eine Gewerbebebrache, die in naher Zukunft ebenfalls durch eine Wohnanlage überbaut werden soll.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „Im Auerberg“. Das überplante Grundstück selbst ist durch die Gestaltung im Rahmen der derzeitigen Bebauung eingeebnet worden und liegt weitestgehend zwischen ca. 186 m ü NN und ca. 188 m ü NN. Am westlichen Rand steigt das Gelände steil an in Richtung Lauffener Straße/L 1105.

Das Plangebiet ist durch ein freistehendes Wohnhaus bebaut, welche von großzügigen Gartenanlagen umgeben ist.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser zu schaffen und somit die Nachverdichtung zu steuern.

Das vom Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegte Konzept (vgl. Anlage der Begründung) umfasst die beiden Mehrfamilienhäuser, eine Tiefgarage mit Zufahrt, oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen wie den Müllplatz und Fahrradstellplätze, sowie einen zur Wohnanlage gehörenden Kinderspielplatz.

Die beiden Wohngebäude sind 3-geschossig, wobei das oberste Geschoss jeweils im Sinne eines Staffelgeschosses zurückversetzt ist. Die Gesamtwohnungszahl beträgt 20.

Die Parkierung erfolgt überwiegend unterirdisch. Hierfür ist eine Tiefgarage geplant, die über die angrenzende Straße „Im Auerberg“ angefahren wird. Dort sind nach heutigem Stand 32 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Zudem werden 4 oberirdische Stellplätze angeboten. Sowohl in der Tiefgarage wie auch oberirdisch sind 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 und auf die Festlegung einer Gebietsart nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB verzichtet. Demnach sind im Plangebiet 2 Mehrfamilienhäuser, unterirdische und oberirdische Stellplätze, sowie Nebenanlagen entsprechend des VEP 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 von 0,45 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 Anzahl der notwendigen Stellplätze wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,7 erhöht.

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.

Wie in der Umgebung 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 für diese Einschätzung ist die im benachbarten Verfahren „Wohnen am Auerberg“ erfolgte Begutachtung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit einer Wohnbebauung mit der Umgebung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage und oberirdisch erfolgen. Für die insgesamt 20 Wohneinheiten sind 36 Stellplätze vorgesehen, was eine rechnerische Stellplatzzahl von 1,8/Whg. ergibt. Dies erscheint ausreichend, da auch kleinere Wohnungen in der Wohnanlage vorhanden sind, die evtl. nur von einer Person bewohnt werden. Die baurechtliche Vorgabe wird anhand der in Nordheim geltenden Stellplatzsatzung 2022, gestaffelt nach der Wohnfläche, festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder werden größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, zusätzlich gibt es auch eine oberirdische Abstellfläche.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die angrenzende Straße „Im Auerberg“.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Infrastruktur in der angrenzenden Straße „Im Auerberg“ (Bestandsanschluss).

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 Zufahrten/Zugängen und zur Wiederverwendung von Mutterboden.

Die mit Pflanzzwang (PZ/E) belegten Standorte sind durch gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze gemäß den Vorgaben im VEP zu bepflanzen. Für die Pflanzung von zusätzlichen Gehölzen erfolgt ein Verweis auf die Gehölzliste des Landkreises Heilbronn (Anhang der Begründung). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen gewährleisten eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung, erhöhen die Wohnqualität im Gebiet selbst und schaffen Lebensräume für Kleinlebewesen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	21 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. 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 wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, diese wird zur Veröffentlichung im Internet bzw. zur öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt (siehe Anlage 2).

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der Umgebung wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ durchgeführt wurde. Trotz der Nähe zur L1105/Lauffener Straße und der Nachbarschaft zum Freibad bzw. zu zwei Betrieben (Gastronomie, Weingut, tlw. mit Beherbergung) werden keine Einschränkungen für diese Nutzungen erwartet. Diese Einschätzung ist dadurch begründet, dass durch die Planung keine naheliegenderen Immissionsorte geschaffen werden. Zudem wird wie beim nördlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bestimmt, dass im Plangebiet das Schutzniveau eines Mischgebiets (MI) anzunehmen ist. Die gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen ist damit gewährleistet.

Starkregensituation

Aus den Starkregenisikokarten geht hervor, dass sich bereits bei einem seltenen Starkregenereignis ein Hauptregenabfluss über das Flurstück 3106 einstellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Frage erstellt, ob bei entsprechender Bebauung Auswirkungen auf Unter- und Oberlieger zu erwarten sind und welche Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung im Starkregenfall getroffen werden müssen. Des Weiteren wurden objektbezogene Schutzmaßnahmen eruiert und festgelegt (vgl. Anlage 3 der Begründung). Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 09.04.2024/06.02.2025

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:

Hofmann Haus GmbH
Crailsheimer Straße 85
74523 Schwäbisch Hall

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung

gefertigt durch:

AWL Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 3: Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung bei Starkregen

gefertigt durch:

Schöll Consult
Ingenieurbüro für Bauwesen
Edmund-Kohler-Straße 49
73433 Aalen