

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Hardthausen
Gemarkung: Gochsen

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

„Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Gochsen der Gemeinde Hardthausen. Es stellt sich, mit Ausnahme einer Teilfläche und der darauf befindlichen Trafostation, größtenteils als Baulücke dar, die südlich an die Bürger Straße, nördlich an die Blumenstraße, westlich an die Rosenstraße und östlich an die vorhandene Wohnbebauung grenzt. Es umfasst die Flurstücke Nr. 1618/2 und 1618/3 (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).



© 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.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Neubearbeitung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“ das Nachverdichtungspotential innerhalb des Baugebiets zu aktivieren und nach der Auflösung eines Spielplatzes die Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Dazu sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Umsetzung zeitgemäßer Wohnbebauung im Plangebiet der hier gegenständlichen „1. Änderung“ überarbeitet und bedarfsgerecht erweitert werden.

Durch den bisher gültigen Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ werden die Flächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet aber als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, weshalb eine Bebauung nicht möglich ist. Eine Nachverdichtung ist aufgrund der zentralen Lage nahe des gewachsenen Ortskerns jedoch sinnvoll und gewünscht. Daher wird ein bereits bestehendes Interesse an den Flächen für eine Wohnbebauung zum Anlass genommen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bauland für den in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Hierfür ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei der Planänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Plangebiet im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt a.K., 2. Fortschreibung, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot.

Durch den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“, rechtskräftig seit dem 02.06.1965, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zudem wird ein Großteil der Flächen (südwestliche Hälfte) in Form eines Sichtdreiecks/Sichtfelds für die Einmündung Rosenstraße / Bürger Straße überplant. Im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ wurde festgesetzt, dass die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten sind. Unter Berücksichtigung der auf den jeweiligen Straßen heute zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h in der Rosenstraße und 50 km/h in der Bürger Straße, resultieren geringer zu dimensionierende Sichtfelder. Die Sichtfelder in ihrer damalig festgesetzten Dimensionierung, die womöglich auf höheren zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den betroffenen Straßen beruht, sind bzgl. einer Bebaubarkeit der betroffenen Flächen nicht mehr heranzuziehen.

Das Plangebiet liegt straßenbaurechtlich aktuell außerhalb der Ortsdurchfahrt. Demnach gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeindeverwaltung, in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde, die Grenze der Ortsdurchfahrt so zu verlegen, dass das Plangebiet künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und die entsprechende Anbaubeschränkung entfällt. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde orientiert sich ein künftiger Anbauabstand, bzw. die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, an der Aufnahme der Gebäudeflucht der östlich auf Flurstück Nr. 1617/2 liegenden Garage bzw. deren Rückwand.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt etwa auf 169,0 m ü.NN.

Das Flurstück Nr. 1618/2 ist durch eine Transformatorenstation bebaut, während sich das Flurstück Nr. 1618/3 als unbebaute Brachfläche darstellt, die lediglich durch einen Einzelbaum und einige Sträucher bewachsen ist und von einer Hecke umrahmt wird. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist geprägt von Wohnnutzung, südlich der angrenzenden Bürger Straße liegt das Gewerbegebiet „Untere Au“.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken. Durch die Bebauungsplanänderung soll das Nachverdichtungspotential innerhalb des Baugebiets aktiviert werden. Dazu sollen auf den aktuell als nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Flächen eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden.

Durch die zentrale Lage innerhalb des Ortes sind die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sehr gut erreichbar, was eine Nachverdichtung an dieser Stelle begrüßenswert macht. Um die Nachverdichtung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan angepasst.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend des geltenden Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“, auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung sicherzustellen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt, die sich an der benachbarten Wohnbebauung und der darin beinhalteten Strukturen und Maßstäbe orientieren.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht eine sowohl flexible als auch effektive Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials.

Die maximale Gebäudehöhe wird über die Angabe eines höchsten Gebäudepunkts in Meter über der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (EFH in Normalnullhöhe) und der Festsetzung der zulässigen Dachneigung ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert (vgl. Textteil).

Die Hauptausrichtung der Gebäude wird festgesetzt, diese orientiert sich an der östlich unmittelbar angrenzenden Bebauung und gewährleistet eine Südausrichtung der Dachflächen.

Hinsichtlich der Bauweise wird eine besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise festgesetzt, wonach Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Dies entspricht auch der umgebenden Bestandsbebauung. Zudem wird eine maximal zulässige Gebäudelänge von 18 m für Einzelhäuser und 8 m je Doppelhausteil aufgenommen, um zu gewährleisten, dass keine zu großen, zusammenhängenden Baukörper entstehen, welche das Maß und den

Rahmen gegenüber der benachbarten, bereits vorhandenen Wohnbebauung überschreiten würden.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhausteil begrenzt. Damit wird eine Dichte erreicht, die den Maßstab der Umgebung nicht beeinträchtigt und mit der sich die Nachverdichtung in die Umgebung einpasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde orientiert sich ein künftiger Anbauabstand bzw. die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Gebäudeflucht der östlich auf Flurstück Nr. 1617/2 liegenden Garage bzw. deren Rückwand.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig und können nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Positionsbestimmung der dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) orientiert sich an der östlich anschließenden Wohnbebauung und folgt somit dem Prinzip des Einfügens in die umgebende Bebauung. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Westlich angrenzend an die Wohnbaufläche wird eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen (vgl. zeichnerische Festsetzungen). Dies dient zum einen der Verkehrssicherheit in Form einer Freihaltung des notwendigen Sichtfelds an der Einmündung der Rosenstraße in die Bürger Straße. Andererseits dient dies dazu, eine Grün- und Freifläche zu sichern und ggf. öffentlich nutzbar gestalten zu können. Die Ausgestaltung der Verkehrsgrünfläche erfolgt auf Ebene der gemeindlichen Freiflächenplanung. Zudem wird mit der Festsetzung der Fläche der Standort für den vorhandenen Schaltschrank gesichert.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Um eine großzügige, aber dennoch an die Umgebung angepasste Dachgestaltung sicherzustellen, werden die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° sowie eine Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen Materialien zugelassen.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten und Einschränkungen der vorhandenen Sichtfelder zu vermeiden, dürfen Anpflanzungen und Einfriedungen im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecks (vgl. Planeintrag) die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in erster Linie auf den privaten Grundstücken. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Aufgrund der teilweise geringen Straßenbreiten im umgebenden Wohngebiet, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden. Somit wird auch der Parkplatzdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß reduziert.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung eines Baugrundstücks (Maßnahme der Innenentwicklung) und durch eine hohe Nutzungsmöglichkeit über die vorgegebene Grundflächenzahl entsprochen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen sind. Diese dienen der Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Garagenzufahrten sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Blumenstraße. Die fußläufige Anbindung des Gebiets ist über den vorhandenen Gehweg entlang der Straßen Blumenstraße, Rosenstraße und Bürger Straße gegeben.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen. Da es sich um die Bebauung einer Baulücke handelt, werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon:	ca.	8,9 Ar
Baufläche (WA)	ca.	6,4 Ar
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	0,4 Ar
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	ca.	2,1 Ar

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

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 mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 260 m² 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.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 05.10.2021/14.12.2022

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:

1. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm